



SØKNAD OM OPPSTART AV ARBEID MED PRIVAT DETALJREGULERINGSPLAN

OG

FØREHANDSUTFYLT INFORMASJON TIL OPPSTARTSMØTE

Etter plan- og bygningslov av 2008, med tilhørende forskrifter, sist tredd i kraft 01.01.2018, er det obligatorisk med oppstartsmøte ved utarbeiding av privat detaljreguleringsplan (jf. § 12-8).

Målet med oppstartsmøtet er å avklare offentlige føresetnader for at planforslaget skal kunne realiserast, og skal danne grunnlag for ein god planprosess. Kommunen vil kunne gi svar på ein del spørsmål i samband med oppstartsmøtet, under føresetnad av at plankonsulent har levert tilstrekkeleg informasjon i tråd med krava i dette skrivet.

Dette skjemaet skal fyllast ut etter krava i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.

Søknad om oppstart med førehandsutfylt referat skal sendast til kommunen seinast samtidig med førespurnad om oppstartsmøte. Oppstartsmøte skal gjennomførast innan rimeleg tid etter kommunen har motteke naudsynt informasjon. Referatet skal godkjennast av partane med underskrift etter møtet.

Søknad om oppstart av arbeid med privat detaljregulering skal i nødvendig grad omtale følgande:

- a. føremålet med planen
- b. planområdet og om planarbeidet vil få verknadar utanfor planområdet
- c. planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak
- d. utbyggingsvolum og byggehøgder
- e. funksjonell og miljømessig kvalitet
- f. tiltakets verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnadar
- g. forholdet til kommuneplan, eventuell gjeldande reguleringsplanar og retningslinjer, og pågåande planarbeid
- h. vesentlege interesser som vert berørt av planinitiativet
- i. korleis samfunnstryggleik skal ivaretakast, blant anna gjennom å forebygge risiko og sårbarheit
- j. kva berørte offentlege organa og andre interesserte som skal varslast om planoppstart
- k. prosessar for samarbeid og medverknad fra berørte fagmyndigheiter, grunneigarar, festere, naboar og andre berørte
- l. vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing, og korleis krava i tilfelle vil kunne bli ivareteke.



INFORMASJON TIL OPPSTARTSMØTE / REFERAT FRÅ OPPSTARTSMØTE

Sak: Reguleringsendring for Torvik resort	
Møtestad: Herøy rådhus	Møtedato: 29.03.2023, 10:00 – 12:15
Deltakarar: Frå forslagsstillar: Sven Torvik – Grunneigar & dagleg leiar, Plass1 AS Frå plankonsulent: Silje Skaro – Planleggjar v/Sporstøl arkitekter AS	Frå plan: Ole Magne Rotevatn, avdelingsleiar utvikling, Herøy kommune Vegard Ose Velle, Planleggjar (Saksbehandlar), Herøy kommune Andre:
Planføresetnader	
Plantype <input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Endring av reguleringsplan	
Området er omfatta av følgjande planar (informasjon finn ein her www.sunnmorskart.no) Kommuneplanen sin arealdel <u>Nei</u> Kommunedelplan..... Reguleringsplan. <u>Torvik Resort (PlanID 200902)</u> Andre planar/vedtak (fylkesdelplan).....	
<input type="checkbox"/> Planen vil erstatte følgjande planar i si heilheit:	
<input checked="" type="checkbox"/> Planen vil erstatte delar av følgjande planar: <u>Torvik Resort (PlanID 200902)</u>	
Avgrensing av planområdet (www.sunnmorskart.no) <input checked="" type="checkbox"/> Plankonsulent har levert forslag som del av samla søknad om planoppstart. Ev. forslag til justert avgrensing som avtalt i dette møtet må oversendast til kommunen i etterkant.	
Mål for planarbeidet: <input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstillar har skildra mål med planarbeidet som del av søknad om planoppstart	
Namn på planen: Forslagsstillar sitt forslag til namn: Reguleringsendring - «Torvik resort» Kommunen kjem med tilbakermelding med omsyn til namn på planen.	
<u>Reguleringsendring for Torvik Resort</u>	
<input checked="" type="checkbox"/> Planforslaget er i samsvar med overordna plan. <input type="checkbox"/> Planforslaget er delvis i samsvar med overordna plan. <input type="checkbox"/> Planforslaget er ikkje samsvar med overordna plan.	



Merknad: Planendringa har som mål å utføre ulike tilpassingar og justeringar av den originale detaljreguleringsplanen for «Torvik resort», slik at denne samsvarar betre med dagens marknadsforhold og det oppdaterte skisseprosjekt for næringsssatsinga. Etter gjennomgang av planinitiativet verkar det ikkje som endringane vil gå utanfor hovudtrekka i den originale planen (*Hotellutbygging, hytteutbygging og strandsonetiltak m/havneområde*), og vil med enkelte unntak (*bl.a. endring frå rundkjøring til T-kryss*) stort sett vere i tråd med denne. Kommunen vurderer derfor på dette grunnlag at plansaka er i tråd med overordna plan, då ein ikkje ser at endringane tilfører nye vesentlege moment eller inngrep som ikkje var til stades ved opphavsleg saksbehandling.

Pågåande planarbeid

Det pågår ikkje anna planarbeid i området

Det pågår følgjande planarbeid i området:

(*Detaljregulering for Bø-Vikane, Gbnr. 17/29 og 31, planID: 202108*)

Merknad:

Planprogram

Utløyser planen krav om planprogram? (jf. § 4-1 i planlova) **Nei**

Merknad:

Sjølv om planendringa tek sikte på oppdatering og justering av ein eksisterande reguleringsplan (*Torvik Resort (PlanID 200902)*), utan å gå utover hovudtrekka og arealbruken i denne, vil tiltaket på generelt grunnlag måtte vurderast å kunne ha vesentlege verknadar for miljø og samfunn gitt størrelsen av turismesatsinga samt dei planlagde inngrepa. Det vart derfor vurdert som nødvendig å ta nærmare stilling til behovet for planprogram i tråd med §4-1 i plan – og bygningslova (*PBL*) under oppstartsmøte med plankonsulent og tiltakshavar, før saka vart handsama vidare.

Grunnlaget for vurderinga er at det opphavsleg prosjekterte tiltaket ikkje har vorte realisert/utbygd slik den originale reguleringsplanen la føringar for, noko som betyr at denne planendringa (**Ein ny detaljreguleringsplan**) no vil leggje grunnlaget for ei massiv nedbygging av stort sett urørt strandlinje og markareal i denne del av Torvika. Dette kan ha negative verknadar på ulike naturverdiar/forhold og fellesinteresser i og ved planområdet på land og i sjø (*Sjå «Viktige vurderingar – Skal omtalast i søknad om oppstart»*), deriblant naturmangfald og landskapsforhold, og vil resultere i permanente fysiske inngrep som kan vere godt synlege frå fleire hald. Etter kommunen sin vurdering vil dette kome innom fleire av kriteria nemnt i §10 i «*forskrift for konsekvensutredningar*», og då planendringa må vurderast som ny plan i tråd med forskrifta, vil det derfor vere nødvendig å utgreie behov for konsekvensutredning (*KU*) og planprogram nøyare.

For planendringa vart vurdering av planprogramkrav utført med utgangspunkt i §6 bokstav *b*) og *c*) i forskrifta, då bokstav *a*) omhandlar andre type planverk som t.d. kommuneplanen sin arealdel og områdereguleringar, som ikkje er aktuelle i denne saka. §7 hadde også vorte vurdert i forkant av møtet, men vart ikkje tatt med i drøftinga då tiltaket ikkje ville innfri krav etter bokstav *a*) og *b*). Som i original plan, vil hovudmålet av planendringa vere ei tilrettelegging for utbygging av fritidsrelaterte utleiehytter - og aktivitetar i strandsona, med hotellbygg og småbåthamn, samt vegrelaterte inngrep innan planområdet i tilknytning til lokal fylkesveg (*Torvikvegen*) og tilgrensande næringsverksemd «*Lextor marine AS*» (*Sjå planinitiativet for nærmare detaljar*).



Basert på kommunen sin tolking av planinitiativet, samt konsulent og tiltakshavar sine presiseringar av ny områdebruk ved Gbnr. 17/53 & 62, vil ikkje dei planlagde tiltaka omfattast av lista i vedlegg 1 til forskrifta då områdebruken er for det meste lik den i original plan, med mindre arealbruksendringar (*Fleire hytter og budar innan SF2 i vedteken plan*) ved kysten som elles er i tråd med gjeldande plan (*Pkt. 25 i vedlegg 1*). Med dette som utgangspunkt vurderte derfor ikkje kommunen kriteria etter bokstav b) og c) i §6 i forskrifta som innfridde, og ein vil derfor ikkje fremme krav om utarbeiding av planprogram i den vidare prosessen med planendringa.

Konsekvensutgreiing

Utløyser planen krav om konsekvensutgreiing (jf. § 4-2 i planlova)? **Nei (Sjå merknad)**

For reguleringsplanar som kan få vesentlege verknader for miljø og samfunn, skal planomtalen gi ei særskilt vurdering og skildre planens verknader for miljø og samfunn (jf. FOR 2009-06-26 nr. 855: Forskrift om konsekvensutgreiingar, med vedlegg)

Merknad og framdriftsplan:

Som nemnt i vurderinga av behov for planprogram, kan planendringa på generelt grunnlag vurderast å ha vesentlege verknadar for miljø og samfunn då den planlagde friluftslivsatsinga ikkje har vorte realisert/utbygd i tråd med vedteken plan, noko som betyr at planendringa i seg sjølv vil leggje til rette for ei massiv nedbygging av stort sett urørte områder i strandsona og markareal lengre inn på land. Dette kan ha negative konsekvensar for ulike naturverdiar/-forhold og fellesinteresse innan og ved planområde, noko som kombinert med inngrepsstørrelsen vil innfri fleire av kriteria i §10 i «*forskrift for konsekvensutredningar*».

På dette grunnlag, samt det faktum at planendringa vil utgjere ein ny reguleringsplan med eigen planID, vurderte kommunen det som nødvendig å drøfte nærmare behovet for konsekvensvurdering (KU) i tråd med §4-2 i plan – og bygningslova (PBL) under oppstartsmøte med plankonsulent og tiltakshavar. Denne vurderinga tok primært utgangspunkt i §8 i «*forskrift for konsekvensutredningar*» og tilhøyrande liste i vedlegg 2 til forskrifta, men baserte seg også på ei drøfting av utredningar i den originale planprosessen for «*Torvik resort*» samt tolking av forskriftskrava. §7 vart også vurdert i forkant av møtet, men då tiltaket primært behandlast etter plan – og bygningslova, vart ikkje paragrafen vurdert som relevant i den vidare saksbehandlinga.

Saksbehandlaren starta drøftinga med sin vurdering kring KU-kravet. Gitt at forskrifta jamt brukar omtalane «*planar og tiltak*» utan nøyare presiseringar, tolka saksbehandlaren utredningskrava for planprogram og KU til å vere nokså «*firkanta*», der unntak berre vart gitt i situasjonar der slike utredningar allereie hadde vorte utført i ein tidlegare planprosess (*sjå §8 bokstav a, andre setning*). Saksbehandlaren vurderte det derfor som nødvendig at ein først fekk ei avklaring med tiltakshavar om ei konsekvensvurdering hadde vorte utført ved utarbeiding av reguleringsplan for «*Torvik resort*», før ein drøfta vidare rundt behovet for ei slik utredning som del av planendringa.

Tiltakshavar var ikkje kjend med at ei konsekvensvurdering hadde vorte utført ved utarbeiding av den gjeldande reguleringsplanen, og kunne heller ikkje huske at eit slikt krav hadde vorte fremma ved oppstart av planarbeidet. Avdelingsleiaren støtta under denne påstanden, då han heller ikkje kunne huske at eit slikt krav hadde vorte fremma frå kommunen sin side når saka vart handsama. Dette var sannsynlegvis eit resultat av tida når den opphavslege planen vart behandla, då krav til slike utredningar har vorte strengare over tid, men det betyr uansett at «*Torvik resort*» aldri vart



konsekvensvurdert til tross for potensielt store verknadar på miljø og samfunn.

Med denne informasjonen teke til vitande, gjekk saksbehandlaren vidare med sin vurdering av KU-kravet. Turismesatsinga som både original plan og planendring forsøker å leggje til rette til, kan tolkast som eit større fritidsanlegg utanfor tettbygde strøk med moglegheiter for hytteutleige, båtliv og generelt friluftsliv i strandsona òg i sjø. Dette er inngrep som kan vurderast å vere omfatta av både punkt 12, bokstav b) og c) i vedlegg 2 til forskrifta, noko som i seg sjølv vil utløyse krav om konsekvensvurdering jf. §8 bokstav a). Gitt at førre planprosess ikkje hadde gjennomført ein KU av tiltaket, ville ikkje unntaksdelen av paragrafen vere mogleg å anvende. Saksbehandlaren sin endelege tolking var derfor at ei konsekvensvurdering av tiltaket måtte inngå i vidare saksprosess.

Plankonsulenten og tiltakshavar var på langt nær einige i tolkinga av utredningskravet etter §8a samt saksbehandlar sin tolking av tiltaket som omfatta av punkt 12 bokstav c) i vedlegg 2, men var ueinige i at bokstav b) var inkludert då hamna primært skal brukast av mindre fartøy til fiske og friluftsliv, ikkje seglbåtar og større fritidsskip som er meir typiske i ei «lystbåthamn». Konsulent stilte elles spørsmål til kva som ville vere formålet med ei konsekvensvurdering, då ein uansett måtte utføre fleire utredningar av bl.a. tiltaksverknadar og tilhøyrande avbøtande tiltak, før forslaget kan gå vidare til off. ettersyn og sluttbehandling. Utredning av tiltaksalternativ, som ei konsekvensvurdering skal ta føre seg, var heller ikkje vurdert som aktuelt slik saka låg føre.

Avdelingsleiaren var også samd i saksbehandlaren sin vurdering, men delte òg same syn som plankonsulenten kring nødvendigheita av ei eiga konsekvensvurdering som del av planendringa. Avdelingsleiaren meinte at vedtaket av den originale planen, utan krav om KU, burde vektleggjast meir då planendringa berre tek sikte på å utføre mindre tilpassingar og oppdateringar av det originale planforslaget, utan å gå utover hovudtrekk i dette. Såframt konsulent ikkje utvida planområdet vil det derfor ikkje kome inn vesentlege nye moment som ikkje var til stades ved opphavsleg behandling av «Torvik resort», noko som vil gjere ei konsekvensvurdering unødvendig.

Efter ein lengre diskusjon, konkluderte ein med at det ikkje skulle krevjast ei konsekvensvurdering av tiltaket som del av den vidare planprosessen. Kommunen forventa då til gjengjeld at eit grundig og omfattande arbeide vert lagt til grunn når verknadar av tiltaket skulle utgreiast, og at det vart utarbeida òg gjennomført avbøtande tiltak som reduserte dei negative konsekvensane mest råd. Kommunen minner elles om at sektormyndigheiter har moglegheita til å fremme krav om konsekvensvurdering under seinare høyringar, og kan derfor annullere denne felles avgjerda.

Felles handsaming av reguleringsplanframlegg og byggjesak

Er det aktuelt med felles handsaming av plan- og byggjesak (jf. § 12-15 i planlova) **Nei**

Merknad:.....

Lokale forskrifter og retningslinjer som gjeld for planområdet:

Kommunale vedtekter/forskrift	
- Parkeringsvedtekter	Sjå føresegna til kommuneplanen sin arealdel
- Forskrift om gebyrregulativ	For private planarbeid skal det betalast to satsar. Første betaling er handsamingsgebyr og er ein fast sum. Frist for innbetaling er innan



	<p>fristen for å gje høyringsuttalar til varsel om oppstart.</p> <p>Andre betaling er arealgebyr og er todelt. Ein fast sum for planar opp til 5000 m². Andre del er eit beløp per påstarta 1000 m² over 5000 m². Frist for innbetaling er innan fristen for å gje høyringsuttalar til offentleg ettersyn. Sjå Herøy kommune sitt gebyrregulativ på kommunen si heimeside for oppdatert prisar.</p>
- Krav til leikeplassar	Sjå føresegna til kommuneplanen sin arealdel
Viktige vurderingar – Skal omtalast i søknad om oppstart (ikkje uttømande liste)	
Tema:	Tilleggsopplysningar, vurdering:
Planfaglege vurderingar	<p>Foreslått områdeavgrensing for planen dekker størsteparten av det originale planområdet for «Torvik Resort», men har utelatt enkelte mindre «restareal» slik som friluftsliv-området «SF1» (Gbnr. 17/77 & 17/2), parkbelta «SP2» og «SP1» (Gbnr. 17/2), friluftslivområder for fritidshus og naust (Gbnr. 17/72 & 17/73), og ulike vegformål i sørvestre delar av plan (TK1 (Kjøreveg), AV (Annen veggrunn) og TG1 (Gang – og sykkelveg)) (Gbnr. 17/59 & 17/2).</p> <p>Ved utarbeiding av slike større endringar eller erstatningar av vedtekne reguleringsplanar, er det generelt ønskeleg å inkludere mest mogleg av det originale planområdet slik at ein får sikra ei kontinuerlig oppdatering av det planlagde tiltaket (Unngår overgang mellom eldre og nye planversjonar), òg får erstatta eldre dokument med nye versjonar handsama etter gjeldande lovverk og nasjonale føringar. Dette vurderast som spesielt viktig i denne saka, då vedtak av tilgrensande reguleringsplan «Privat reguleringsendring for Torvik Gbnr 17 30 og 57» (PlanID 202010) allereie har resultert i fjerning av større delar av planområdet for «Torvik resort», noko som medføra at desse «restareala» totalt sett blir små og derfor urimelege å ikkje inkludere.</p> <p>Utifrå ei totalvurdering, vurderast det som meir negativt enn positivt at resterande delar av det opphavelige planområdet ikkje inkluderast i den vidare prosessen for planendringa. Herøy</p>



	<p>kommune krev derfor at føreslått planområde utvidast til å inkludere desse «restareala», og at det utførast oppdateringar til planinitiativet, plankartet òg SOSI-fila som reflektera denne utvidinga, før nye dokument sendast inn for politisk oppstartshandsaming. Ynskjer tiltakshavar berre å vidareføre arealbruken innan dei inkluderte områda, kan dette gjerast såframt ein brukar passande arealformål og utføra andre nødvendige oppdateringar til arealflatene. Tiltakshavar og konsulent tok merknaden til etterretning, og ville reflektere den utvida grensa i plandokumentasjon før ny innsending.</p>
Strandsona til sjø og vassdrag	<p>Planområdet ligg innanfor 100-meters beltet frå sjø og består av ei open og utstrekt strandsona med relativt låg inngrepsgrad, som dominerast av svaberg med tynne lausmasse – og vegetasjonsdekker. Delar av planområdet i aust er i tidlegare barnetrakkregistrering (2012) avsett som areal for leik, og verkar til å utgjere ei kunstig avgrensa vik (<i>mød fylling</i>) som kan brukast til ulike friluftslivaktivitetar (<i>Nyaste flyfoto er brukt i vurderinga</i>). Tiltakshavar er ikkje kjend med at området er i aktiv bruk, men bestrider ikkje funn frå barnetrakkundersøkinga.</p> <p>Ei samanlikning av dei originale plandokumenta òg det tilsendte planinitiativet for planendringa viser at inngrepsgrada i strandsona er omtrent lik, med unntak av ei auka utnytting av tomtegrunnen ved Gbnr. 17/62 til utleiehytter og uteareal. Kommunen vurderer derfor ikkje verknaden av planendringa på strandsona til å vere vesentleg større (<i>Meir negativ</i>) enn den opphavelige reguleringsplanen. Ein forventar uansett at tiltakshavar og konsulent legg stor vekt på strandsonetilgangen for ålmenta i den vidare planprosessen, og implementera tiltak og lovkrav som ivareteke desse viktige fellesinteressene. Konsulent og tiltakshavar tok kommunen sin merknad til etterretning.</p>
Jordvern- og landbruksfaglege vurderingar	<p>Ifølgje NIBIO sitt arealressurskart «AR5» er planområdet dominert av følgjande arealtypar:</p> <ul style="list-style-type: none">• «Skog» (<i>middels – høg bonitet, barskog</i>)



- «Åpen fastmark»
(Jorddekt & grunnlendt)
- «Fulldyrka jord»
- «Overflatedyrka jord»
- «Bebygde områder»

Av desse typene dominera fastmarka reint arealmessigt, med store konsentrasjonar på land òg i strandsona innan austlige, nordlege og nordaustlege delar av planområdet. Skog og fulldyrka mark dominera den resterande kvadranten mot sørvest, der den fulldyrka (òg overflatedyrka) marka eksklusivt observerast vest for dagens fylkesveg, medan skogsområda kan observerast på begge sider med utstrekning heilt ned mot dagens strandlinje.

Slik turismesatsinga er planlagd, både i planendringa (*Sjø initiativ*) òg original plan, er det vurdert at heile skogpartiet langs strandlinja samt delar av skog òg dyrkamarka vest for fylkesvegen vil bli delvis eller fullstendig nedbygd ved realisering av prosjektet. Dette vurderast på generelt grunnlag som ugunstig for det kommunale landbruket samt statlege mål om auka matjordvern, men er ikkje vurdert som ein negativ konsekvens av denne planendringa då nedbygginga vart gitt aksept for ved politisk vedtak av «*Torvik resort*». Held konsulent seg innanfor den opphavslege plangrensa slik ein drøfta under «*Planfaglege vurderingar*», vil derfor konsekvensen for landbruket som følgje av planendringa totalt sett vere uendra.

Til tross for dette, var kommunen i møtet interesserte i å utbetre jordvernet for dei påverka areala innan det planlagde turismeområdet, delvis på grunn av det stadig aukande fokuset på slikt vern frå statleg hald, men primært på grunn av utviklingar innanfor vernepraksisen der løysingar som omflytting og gjenbruk av matjord har vorte meir aksepterte. Dei sistnemnde løysingane har allereie vore



	<p>gjenstand for saksbehandling i planarbeid «Kvalsund-Teige del 2» (PlanID 202006)», der Statsforvaltaren i M&R bad om justeringar til planforslaget i tråd med desse oppdateringane, slik at ein unngjekk nedbygging og øydelegging av dyrkbar jord innan planområdet.</p> <p>På dette grunnlag, bad derfor Herøy kommune tiltakshavar og plankonsulent om å følge opp dei nye føringane for jordvern i planendringa, slik at matjorda kunne sikrast eit betre vern enn det som låg til grunn ved behandling av opphавеleg reguleringsplan for «Torvik resort». I tråd med det tidlegare nemnte planarbeidet <i>Kvalsund-Teige del 2</i> skal dette innebere utarbeiding av ein matjordplan i planomtalen i tråd med rettleiar frå norsk landbruksforening (NLR) «Jordmassar – frå problem til ressurs», som vidare skal gjerast juridisk bindande gjennom lovkrav i planføresegnene. Matjorda skal då enten brukast på nytt innan området til dyrkings - eller plantingsformål, eller tilbydast ein aktiv landbruksdriftar i kommunen i samråd med landbruksavdelinga i Herøy kommune.</p> <p>Plankonsulent og tiltakshavar var ikkje kjend med denne typen utredningar frå tidlegare, men hadde uansett planar om å bevare delar av den dyrkbare marka gjennom inngrepsfrie soner samt dyrkingsaktivitetar i samband med den større turismesatsinga. De såg derfor positivt på det auka fokuset på gjenbruk og omplassering av dyrkbar jord, og ville etterkomme kommunen sin førespurnad om utarbeiding av ein matjordplan før det endelege planforslaget sendast til kommunen for politisk handsaming.</p>
Naturmangfald	Ifølgje miljødirektoratet sin nettløysing «naturbasen.no», vil ikkje planendringa ha nokon direkte innverknad på naturområder kartlagd etter DN-handbok 19 (<i>Marint naturmangfald</i>), då den nærmaste lokaliteten (ID: BM00118788, Omr.namn: Skinnabrokleia), på det kortaste, vert liggande over 100 meter i luftlinje frå sørleg yttergrense av det aktuelle planområdet (<i>Sjå planfaglege vurderingar</i>).



Planendringa vil derimot kunne påverke eit naturområde kartlagt etter handbok 13, då planområdet ville dekke delar av ein kystlyngheibestand (ID: BN00010862, Omr.namn: *Leinøya: Leinehornet*) mot nordvest, som i eige faktaark er avsett med «viktig» verdi og beskrive som ein viktig del av dei intakte kystlyngheiene i Herøy kommune & Møre og Romsdal fylke. For å sikre at tilstanden til denne kystlyngheia ikkje vart forverra som del av planendringa for «*Torvik resort*», vurderte administrasjonen det derfor som nødvendig under oppstartsmøtet at tiltakshavar informerte nærmare om planar/visjonar for det påverka arealet, i tilfelle det låg føre endringar som kunne ha negativ innverknad på kystlyngheia.

Tiltakshavar hadde ikkje planlagt å endre arealbruken i denne del av planområdet frå original reguleringsplan (*Friluftsområde «SF1»*), då ein framleis ynskja å bruke terrenget som eit inngrepsfritt rekreasjonsareal for brukarar av turismeområdet. Ein ville derfor vidareføre «*SF1*» med eit passende arealformål etter dagens lovverk, med eigne krav i føresegnene som sikrar friluftslivet sine interesser og bevara kystlyngheia. Kommunen vurderte dette som positivt, men forventa uansett at naturtypen vart inkludert som del av verknadsvurderingane og planområdebeskrivingar i planomtalen jamfør standard saksprosess. Tiltakshavar og konsulent tok kommunen sin merknad til etterretning for det vidare planarbeidet.

I tillegg til naturtypar, vart det også vurdert moglege verknadar på naturmangfaldet utifrå gjeldande registreringar i «*artskart*» frå «*artsdatabanken*», samt fiskerirelaterte data frå fiskeridirektoratet. Resultatet av vurderingane viser at planområdet grensar til observasjonar av «*Tjeld*» og «*Ærfugl*» i sør og søraust, som respektivt er «*nær trua*» og «*trua*» artar, eit større artsområde for andefuglar langs strandlinja, samt punktobserveringar av «*laks*» i hamnebassenget mot sør. Det regionale gytefeltet for torsk «*Dimna*» dekker også alt av sjøareal i planen, noko som vil vere viktig å vise



	<p>omsyn til mtp. potensielle utslepp frå anlegget.</p> <p>For å sikre at det observerte artsmangfaldet i òg ved planområdet, samt delar av det regionale gytefeltet, blir minst mogleg negativt påverka av den større turismesatsinga, må konsulent grundig vurdere kva innverknad tiltaket vil ha på desse bestandane under og etter utbyggingsfasa, og om vurdert som nødvendig, utarbeide og gjennomføre tiltak i plandokumentasjon som sikrar desse eit godt vern for ettertida. Desse vurderingane (<i>med ev. tiltak</i>) skal gå fram av planomtalen, òg om vurdert som nødvendig, eigen naturmangfaldsrapport. Tiltakshavar og plankonsulent tok merknaden til etterretning, og ville i første omgang vurdere verknaden av tiltaket gjennom planomtalen. Vart det vurdert som nødvendig med ytterligere bistand i vurderingar for naturmangfaldet, ville eit eigna konsultentselskap leigast inn som fagbistand.</p>
Kulturlandskap og kulturminne	<p>Som framheva i det tilsendte planinitiativet, er det fleire registrerte SEFRAK minner (Bygning, Gule, <i>ikkje omfatta av kulturminnelova</i>) innan planområdet som kan og vil bli påverka ved realisering av dette turismeprojektet. Kulturminna inngjekk sannsynlegvis i vurderingar og tilpassingsarbeide ved behandling av original plan, og var då sannsynlegvis tatt høve for, men kan framleis bli utsett for negative verknadar som følgje av planendringa dersom justeringar og endringar til original plan nødvendiggjer tiltak som t.d. fjerning av bygg eller inngrep på desse.</p> <p>Herøy kommune har stort fokus på bevaring av eksisterande forvaltningsobjekt, fellesinteresser og naturbestandar ved behandling av ulike plansaker. Vi forventar derfor at konsulent og tiltakshavar gjennom planprosessen vurderer moglege verknadar av planlagde endringar på dei aktuelle SEFRAK-minna, og ev. innfører tiltak i plandokumenta som sikrar deira vern for ettertida. Blir det nødvendig å fjerne bygningane for å realisere utbyggingsplanane, forventar kommunen at konsulent tek kontakt med kulturavdelinga hos Møre og Romsdal fylkeskommune for vidare avklaringar og</p>



	<p>prosessar. Konsulent og tiltakshavar tok kommunen sin merknad til etterretning.</p>
Samfunnssikkerhet og beredskap (ROS)	<p><i>Sjekkliste for risiko og sårbarheit må gåast gjennom. Faremoment som måtte gå fram av sjekkliste må vurderast nærmare.</i></p> <p>Sjølv om planendringa i stor grad vidarefører den originale reguleringsplanen for «<i>Torvik resort</i>», med mindre tilpassingar og oppdateringar som skal modernisere den framtidige turismesatsinga, vil den framleis utgjere ein ny detaljreguleringsplan som må svare ut dagens krav og forventningar til denne typen planarbeid. Ei ny vurdering av risikotypar (<i>Menneskeskapte og naturlege</i>) som kan påverke turismeanlegget må derfor inngå som del av den vidare prosessen, slik at ein ivareteke dagens krav til trygg byggegrunn og persontryggleik jf. plan – og bygningslova §28-1 og byggtknisk forskrift «TEK17».</p> <p>I denne saka vurderte kommunen det som mest nødvendig med utredningar av «<i>skredfare frå bratt terreng</i>», «<i>grunnforhold</i>», «<i>stråling frå høgspentanlegg</i>» og «<i>stormflo</i>», basert på planområdet sin utstrekning og eksisterande DOK-data frå området. Drøftingane av dei ulike risikotypane blir beskrive separat i vidare delar av referatet, med ein konklusjon på slutten om utredningsbehovet i det komande planarbeidet.</p> <p><u>Stormflo:</u> Ifølge projiseringar av kritisk høgde for stormflo, som bl.a. går fram i aktsemdskart i kartverket sin nettløysing «<i>Se Havnivå i kart</i>», vil lågtliggjande delar av «<i>Torvik resort</i>» kunne vere utsett for overfløyming ved stormfloer med dagens og framtidig havnivå (<i>med klimapåslag</i>). Spesielt området der hotellbygget skal lokaliserast (<i>Sjå planinitiativ</i>) verkar til å vere utsett gitt dagens topografiske forhold, og vil sjølv ved ein 20-års flaum med dagens havnivå vere delvis eller fullstendig under vatn.</p> <p>For å sikre at slike framtidige stormfloer ikkje utgjere ein trussel for brukarar av turisme-</p>



området og personalet, vil det vere nødvendig at konsulent vurderer det faktiske kritiske nivået for ei slik hending i tråd med aktuelle rettleiarar, og utifrå denne verdien fastsette arealbrukskrav i føresegna slik at anlegget kan tåle påkjenning av frå denne typen naturfarar. Ei slik vurdering må ta utgangspunkt i tryggleiksklasse «F2» i byggtknisk forskrift (TEK17), og skal inngå som del av planomtalen og føresegna ved levering av planforslaget. Konsulent og tiltakshavar tok merknaden til etterretning.

Skred frå bratt terreng:

Basert på utstrekninga av gjeldande aktsemdskart frå Norges vassdrag – og energidirektorat (NVE) og Norges geotekniske institutt (NGI), vurderer administrasjonen det som ei moglegheit at turismeområdet kan vere utsett for opptil fleire ulike typar skred, deriblant jordskred, flaumskred, snøskred, og/eller steinsprang. Spesielt sørvestlig del av plan verkar til å kunne vere sterkt utsett, då fleire av utløpssonene i aktsemdskarta kryssar kvarandre i denne del av planområdet.

Aktsemdskart for skredfare er som regel grove og konservative då dei primært fokuserer på skråningsgeometri og eigenskapar ved underlaget når ytterkant for moglege skred fastsettast, men viser uansett areal der den reelle faren bør avklarast nærmare i tilfelle der vil vere behov for sikring eller andre inngrep for å ivareta krav til trygg byggegrunn. På dette grunnlag, krev derfor kommunen at konsulent og tiltakshavar hyr inn eit ansvarleg føretak med nødvendig geofagleg kompetanse, som i den vidare prosessen kan utføre ei faresonevurdering av området og ta stilling til behov for sikringstiltak for bygg innan planområdet.

Denne vurderinga må ta utgangspunkt i NVE's «Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng» (Nettsideløysing), og må minst basere seg på sikkerheitsklasse «S2» jamfør byggtknisk forskrift «TEK17». Kommunen er usikker på om turismeanlegget krev utredning basert på sikkerheitsklasse «S3», og tilrår



derfor tiltakshavar og konsulent om å rådføre seg med kontaktperson hos det ansvarlege føretaket for nærmare rettleiing. Til slutt legg kommunen inn eit ynskje om at ferdig skredfarer rapport, med kartdata (G/S), sendast inn til NVE via deira nettløysingar slik at resultatata av utredninga kan gjerast tilgjengeleg for ålmenta. Konsulent og tiltakshavar tok kommunen sine merknadar til etterretning, og ville vurdere innlegginga av faresonerapporten i NVE sine offentlege databasar fortløpande.

Ustabil grunn:

Ifølgje lausmassekart frå Norges geologiske undersøkinge (NGU), er planområdet dominert av eit usamanhengande eller tynt dekke med «Hav-, fjord - og strandavsetningar» i lågtliggande delar av terrenget, samt eit usamanhengande eller tynt dekke med morene lengre mot nordvest. Begge lausmasse typane ligg heilt eller delvis under marin grense (MG), og kan derfor potensielt dekke over større eller mindre lommer med ustabile lausmassar (Kvikkleire), som vidare kan utgjere ein fare for brukarar og drivarar av turismesatsinga. Denne vurderinga reflekterast i datasettet «Mulighet for marin leire» (NGU), der sannsynet har vore vurdert som svært stort for usamanhengande eller tynne linser innan lokale marine massar.

Desse potensielle linsene med ustabile grunnmassar (Kvikkleire) utgjør sannsynlegvis ikkje ein like stor trussel for bygg og folk samanlikna med større kontinuerlege massevolum som ein kan erfare i t.d. Trondheimsområdet, men kan framleis føre til skadeverk gjennom setningar og mindre utglidingar. Det vil derfor framleis vere nødvendig å utgreie reelle forhold i grunnen og vurdere behov for tiltak innan planområdet, slik at ein kan ivareta krav til trygg byggegrunn etter PBL og TEK17. Med dette som utgangspunkt, forventar derfor Herøy kommune at ei vurdering av grunnforhold inngår som del av planendringa for «Torvik resort».

Denne vurderinga skal ta utgangspunkt i NVE rettleiar 01/2019 «Sikkerhet mot kvikk-



leireskred», og skal inngå som del av planomtalen i planforslaget som sendast til politisk handsaming. Vurdera konsulent det som nødvendig med ytterligare geoteknisk fagkompetanse etter gjennomgang av steg 1-3 i prosedyra i rettleiaren, må eit ansvarleg føretak med nødvendig fagpersonale hyrast inn til å vurdere den reelle faren i tråd med dei resterande stega. Dette skal då resultere i ein eigen rapport med ev. tiltaksforslag, som skal ligge ved planforslaget som sendast til kommunen. Kommunen ber her òg om at ein ev. rapport blir gjort offentleg tilgjengeleg, ved innføring i den offentlege NADAG-databasen.

Konsulent og tiltakshavar tok kommunen sin merknad til etterretning, og ville ta stilling til behovet for geoteknisk fagkompetanse som del av utarbeidinga av plandokumentasjonen. De ville elles ta stilling til innføring av ein ev. fagrapport i NADAG fortløpande.

Høgspenst:

Kommunen observera at delar av ei lokal 22kV høgspenstlinje kryssar det aktuelle planområdet, og går gjennom delar av turismesatsinga som i original plan var sett av til hytteutbygging (F/HB1). Dette kan potensielt utsette brukarar for strålingspåverknad frå linjene, noko som kan ha negative helseverknadar på sikt. For å unngå dette, ville det vere nødvendig å implementere tiltak i plan som hindrar for nær utbygging til traseane. Administrasjonen stilte derfor spørsmål til tiltakshavar og konsulent om korleis dette var planlagt løyst i planendringa.

Ifølgje tiltakshavar er ikkje linjeplasseringa lengre gjeldande, då denne del av høgspenstnettet relativt nyleg har vorte flytta om på, og utgjer derfor ikkje lengre ein fare for brukarar av turismeområdet. Dette ville ein presisere i planforslaget som sendast til kommunen, slik at ein unngår misforståingar basert på dagens DOK-data for området (*Nettanlegg frå NVE*). Kommunen var nøgd med denne planlagde presiseringa, og ville derfor ikkje fremme meir krav innan dette temaområdet.



<p>Barn, unge, ungdom, funksjonshemma og eldre sine interesser</p>	<p>Ifølge sist utført barnetrakk frå 2012 er bukta i austre delar av planområdet avsett som eit leikeareal, noko administrasjonen tolkar til å omfatte ulike typar marint friluftsliv som t.d. badeaktivitetar. Dette bør visast sterkt omsyn til i den vidare planprosessen, slik at interessene for barn – og unge blir ivareteke best mogleg gjennom planendringa. Tiltakshavar var ikkje kjend med at vika er i aktiv bruk, og framheva at denne skal fyllast ut og byggjast ned i tråd med plan, men stadfesta uansett at eit sterkt fokus på barn – og unge sine rettigheter samt strandsonetilgang for ålmenta vil leggjast til grunn i det vidare planarbeidet. Tiltakshavar og konsulent tok derfor merknaden til etterretning.</p> <p>I tillegg til barn – og unge, vurderte også administrasjonen det som viktig å vise omsyn til eldre og funksjonshemma sine interesser i denne saka, då desse gruppene kan utgjøre delar av kundegrunnlaget for turismeområdet og vil ha behov tiltak og tilpassingar for å kunne bruke både utleiehytter òg andre fasilitetar. Dette vurderast som spesielt viktig gitt at delar av planområdet er forholdsvis kupert og bratt, og kan derfor vere vanskeleg å ferdast i for desse brukargruppene. På dette grunnlag, tilrådest derfor konsulent og tiltakshavar å ha eit sterkt fokus på universell utforming i det vidare arbeidet, slik at turismeanlegget blir så bruksvennleg som råd.</p> <p>Tiltakshavar og plankonsulent hadde som mål å nå ut til eit så stort kundegrunnlag som råd innanfor marknaden dei siktar seg in på, og var derfor einige i kommunen sin vurdering om auka fokus på universell tilpassing. Tiltakshavar og konsulent tok derfor merknaden til etterretning, og ville leggje stort fokus på denne typen tilpassing i det vidare arbeidet, i den grad ein vurderte dette som praktisk mogleg for både dei individuelle byggverka òg delområda.</p>
<p>Kommunikasjon, veg og vegtekniske forhold/trafikksikkerheit</p>	<p>Oppdateringa og moderniseringa av den originale reguleringsplanen vil ifølge tiltakshavar og plankonsulent innebære fleire større og</p>



mindre justeringar til regulerte trafikkløysingar, som kan ha ulike verknadar på både framtidige brukarar av turismeområdet, forbipasserande trafikk (*inkludert fotgjengarar*) samt nabobedrift «Lextor marine AS» mot aust. I denne fasen rettast spesielt fokus på tre større tiltak, som alle går fram av det tilsendte planinitiativet:

1. Utbygging av regulert rundkjøring med eit meir tradisjonelt T-kryss, som koplest mot eksisterande tilkomstveg for «Lextor marine AS» i aust og framtidig internveg til turismeområde i vest.
2. Fjerning av parkeringslokk over fylkesveg, med tilhøyrande etablering av nye parkeringsareal innan planområdet som skal tene framtidige brukarar.
3. Justeringar av regulert fylkesvegtrase og tilhøyrande gang – og sykkelveg, med vurdering av tilkomst og vegløysingar i tråd med gjeldande rettleiarar og lover.

Tiltaka er vurdert av plankonsulent og tiltakshavar til å kunne ha positive effektar for trafikktryggleiken lokalt og det totale beslaget av tilgrensande markareal, og kan leggje grunnlaget for ei framtidig utbetring av det lokale fylkesvegnettet (*med gang/sykkelveg*) i tråd med dagens føringar og retningslinjer. Tiltaka vil også sikre tilkomst for nabobedrift «Lextor marine AS» og på den måten ivareta deira behov for utvikling av næringsområdet, noko ein òg vurderte som positivt.

Kommunen var i stor grad einig i vurderinga av positive verknadar, men var bekymra for at dei store endringane på fylkesvegnettet kunne medføre både openbare og meir utilsikta negative verknadar på det lokale trafikkbiletet, som vidare kan resultere i ein forverra trafikktryggleik. Dette var vurdert som spesielt aktuelt for tiltak som ikkje er så grundig beskrive i det tilsendte planinitiativet, bl.a. tilkomst til hytteområder vest for dagens fylkesveg.



	<p>For å sikre at det komande planforslaget i størst mogleg grad ivareteke trafikktryggleiken innan òg ved planområdet, vil det vere viktig å vurdere både positive og negative effektar av alle tiltaka på vegnettet, og ev. utarbeide òg implementere tiltak som i størst mogleg grad minkar negative konsekvensar forbunde med den framtidige utbygginga av anlegget. I den vidare prosessen forventar derfor kommunen at konsulent drøftar grundig rundt dette temaet i planomtalen, og om vurdert som nødvendig, utførar endringar til planforslaget som redusera negative verknadar mest råd, bl.a. gjennom lovkrav i føresegnene.</p> <p>Delar av dette arbeidet vil måtte innebære ei avsetting av nødvendige frisiktsoner i det planlagde T-krysset òg i tilkomstløysingar for hytteområda vest for fylkesvegen, i tråd med gjeldande nasjonale krav for fylkesvegar. Endringar på arealformål for fylkesveg og tilgrensande framtidig gang – og sykkelveg må også følgje desse lovkrava, og vil nødvendig-gjere grundig dialog med Møre og Romsdal fylkeskommune som vegeigar i den vidare prosessen. Til slutt vil ein også måtte vere forberedt på at fylkeskommunen kan stille krav om andre typar tiltak rundt fylkesvegen enn det som er planlagd, f. eks kryssingspunkt med belysning. Konsulent og tiltakshavar tok kommunen sin merknad til etterretning.</p>
Vatn, avløp, renovasjon, el-forsyning med meir	<p>Størrelsen av den planlagde hytteutbygginga, med tilhøyrande anlegg, vil nødvendiggjere ei grundig kartlegging av tilgjengeleg straum-forsyning samt vass – og avløpsnettverk (VA-nett), i tilfelle det blir behov for utbetringar av dagens løysingar eller oppføring av nye som kan brukast til drift av turismesatsinga. Kommunen vurderer det derfor som nødvendig at konsulent og tiltakshavar tidleg kjem i dialog med tilsette hos «<i>avdeling for anlegg og drift</i>» som VA-driftar i Herøy kommune, samt «<i>Mørenett</i>» som lokal straumleverandør, slik at ein får avklart behovet for slike tiltak før forslag til plan leverast inn til politisk handsaming. Avklaringane skal bl.a. resultere i utarbeiding av ein eigen VA-plan som følgjer ved planforslaget,</p>



	<p>med tilhøyrande drøftingar i planomtalen.</p> <p>Konsulent og tiltakshavar tok merknaden til etterretning, men var usikre på kvar ein skulle hente ut VA-data til bruk i denne typen vurdering, og bad derfor om rettleiing på kvar ein kan finne dette. Administrasjonen viste vidare til «avdeling for anlegg og drift», då det er tilsette her som sit med ansvaret og datatilgang til dei relevante systema.</p>
Støy	<p>Nærleiken av hytteområda nordvest og søraust til fylkesvegen kan resultere i at framtidige hyttebygg blir utsette for støynivå over dei grenseverdiar som går fram av rettleiar «T-1442», både med dagens trafikknivå og ved ei framtidig trafikkauke som resultat av framtidig turismesatsing i nordaust (<i>Bø-vikane, Gbnr. 17/29 og 31, planID 202108</i>) og auka bustadutbygging lengre nord på Bølandet. Dette kan resultere i ugunstige helseverknadar for brukarar av anlegget, og kan i verste fall resultere i økonomiske tap for anlegget over tid.</p> <p>Slike støyplagar vil vere omfatta av krava som går fram av forureiningslova, og er derfor noko ein må vise sterkt omsyn til i planarbeider for å hindre negative helseverknadar på befolkninga. Herøy kommune vurderer det derfor som nødvendig at dei reelle og framtidige støyforholda frå fylkesvegen kartleggast grundigare i det vidare planarbeidet, og at tiltak utarbeidast og gjennomførast dersom dette er nødvendig for å unngå overskriding av grenseverdiar i rettleiar for støy i arealplanar «T-1442».</p> <p>Denne vurderinga må utførast av eit ansvarleg føretak med nødvendig fagkompetanse innan støyproblematikk, og skal resultere i ein eigen fagrapport som følgjer ved planforslaget som leverast til kommunen. Utredningar og resultat frå rapporten skal reflekterast i planforslaget i form av eigne lovkrav i føresegnene, vurdering av støyproblematikk i planomtalen, og i form av støysoner i arealplankartet i tråd med krav etter «nasjonal produkspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister» (NPAD) og «kart- og</p>



	<p><i>planforskriften</i>». Tiltakshavar og konsulent tok kommunen sin merknad til etterretning.</p>
Estetisk utforming og omsyn til omgjevnadane	<p>Tiltaka som skal utførast på land, i strandsona og i sjøområda som del av dette prosjektet, vil medføre store endringar til det lokale landskapsbiletet i denne del av Torvika som kan vere godt synlege frå avstand på land og i sjø, og vil ha negative konsekvensar for eit relativt inngrepsfritt område som utgjer delar av det verdifulle kulturlandskapet mellom Ulstein, Herøy og Hareid (ID: KF00000242, Områdenavn: Fjordlandskapet i Herøy, Ulstein og Hareid). Det vil derfor vere høgst nødvendig å vurdere dei visuelle verknadane av turismesatsinga som del av denne planendringa, og utgreie avbøtande tilpassingstiltak som best råd tilpassar næringssetinga til lokalområdet.</p> <p>Vurderingane og tiltaka skal inngå som del av planomtalen som følgjer ved planforslaget, eller i form av ein eigen rapport som vedlegg til saka. Tiltaka skal vere heimla i føresegnene, og kan utgjere både fysiske tiltak på bygningar samt endringar til den større turismesatsinga, slik som t.d. materialval på bygningar og/eller tilpassingar av bygningar til terrenget. Konsulent og tiltakshavar tok kommunen sin merknad til etterretning, og ville i det vidare arbeidet leggje stort fokus på tilpassing av anlegget til det lokale landskapsbiletet, slik at dette passa inn så naturleg som råd.</p>
Særskild behov for medverknad	<p>Herøy kommune vurderte det ikkje som nødvendig med eit særskilt opplegg for medverknad i denne planendringa, ut over ei god varsling til naboar og lokale grunneigarar samt høyring med regionale instansar i tråd med pbl §§ 5-1, 5-2 og 12-8. Ein viste elles til vår standardliste for utsendingar i plansaker på kommunen sine nettsider. Tiltakshavar og konsulent tok merknaden til etterretning.</p>
Økonomiske konsekvensar for kommunen	<p>Planarbeidet vurderast som positivt totalt sett, då ein oppdatera eit eldre planverk etter meir moderne retningslinjer og lovkrav, og samtidig legg til rette for ei tidsaktuell turisme – og</p>



	<p>friluftslivssatsing i denne del av kommunen. Dette kan på sikt resultere ein større turisme-trafikk til Herøy kommune generelt, med potensiale for vidareutviklingar av dette og andre tilbod, og kan leggje grunnlaget for liknande satsingar andre stadar i kommunen. Dette vil også kunne gi meir arbeide til lokale entreprenørar og utbyggjarar, noko vi vurderer som positivt i eit lengre tidsperspektiv.</p> <p>Ein vurderer også det som ei moglegheit at turismesatsinga kan opne for meir tilflytting til denne del av Torvika (bl.a. på Bøvika) som følgje av naturopplevingane, noko som kan opne for meir byggeverksemd for bustadbygging samt auke arbeidskrafta i kommunen generelt sett, noko som vil vere positivt på kort og lang sikt.</p>
Enkel trafikkanalyse (køyreveggar og sykkelveggar), dagens situasjon.	Sjå «Kommunikasjon, veg og vegtekniske forhold/trafiksikkerheit». Dei store justeringane på både fylkeskommunalt og privat vegnett vil resultere i ein annan trafiksituasjon enn det original reguleringsplan la til grunn. For å sikre at trafikktryggleiken blir ivareteke for brukarar og lokalbuande/passarande trafikk, vil det vere nødvendig å utføre ei trafikkanalyse, der ev. trafikktryggande tiltak utgreiast og implementerast. Dette skal inngå som del av planomtalen til det komplette planforslaget, med ev. heimelføring av tiltak i føresegnene.
Kontroll av grenser innanfor planområdet og tilgrensande eigedomar	Det er relativt gode grenser i planområdet og forslagsstillar eig arealet sjølv. Det vert derfor ikkje sett som naudsynt med klarlegging av grenser i denne saka. Konsulent og tiltakshavar tok merknaden til etterretning.
Anna:	
Krav til utarbeiding av privat reguleringsplan:	
Tema:	Vurdering:
Opplegg for samarbeid, medverknad og samfunnstryggleik?	Merknad: <u>Oppstart:</u> Planansvar ligg hos plankonsulent.



	<u>Offentleg ettersyn og sluttbehandling:</u> Planansvar ligg hos kommunen, i samarbeid med plankonsulent og tiltakshavar (<i>Sjå siste avsnitt under «Stadfesting og atterhald»</i>).
Skal det lagast utgreiingar eller rapportar om andre tema?	Rapport for private planar skal utarbeidast av plankonsulent eller fagkyndige. Blir det avklart behov for fagvurderingar om t.d. støy eller andre tema, må det hyrast inn konsulentbistand frå selskap med relevant kompetanse.
Kommunalt bidrag i planarbeidet?	Ved behov. Nedlasting av VA-data skjer via dialog med tilsette hos « <i>avdeling for anlegg – og drift</i> ». Resterande plan-, FKB-, og geodata hentast frå vår nettløysing « <i>E-torg</i> ».
Behov for dialogmøte med kommunen?	Ved behov.
Framdriftsplan:	Sjå « <i>vidare saksgang</i> » på slutten av referatet.
Kommunalteknisk anlegg	
Forslagsstillar er gjort kjent med kommunaltekniske anlegg for veg, vatn og avløp som har betydning for tiltaket.	Nei. Konsulent tek kontakt med tilsette ved « <i>avdeling for anlegg og drift</i> » for nærmare rettleiing og informasjon.
Tiltaket forutset utbygging/utbetring av det kommunaltekniske anlegget	Må avklarast med tilsette ved « <i>avdeling for anlegg og drift</i> ».
Tiltaket utløyser krav om Utbyggingsavtale, jf. Herøy kommune si norm for Utbyggingsavtale	Nei

Komplett planforslag skal innhalde:

Materiell:		Format	Merknad/kommentar:
<input checked="" type="checkbox"/>	Utfylt kravspesifikasjon	docx	Sjå lenke nedst i dette dokument
<input checked="" type="checkbox"/>	Plankart	PDF, SOSI	Alle SOSI-filer som sendast til kommunen skal vere feilfrie, og skal svare ut gjeldande krav til denne typen filformat jamfør « <i>Kart – og planforskrifta</i> » og « <i>nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister</i> » (NPAD).
<input checked="" type="checkbox"/>	Føresegner	PDF, docx	
<input checked="" type="checkbox"/>	Planomtale	PDF, docx	
<input checked="" type="checkbox"/>	Merknadsskjema	PDF	Inngår som eige vedlegg eller som del av planomtalen. Skal inkludere både innspel frå oppstart av planendringa samt



			offentleg ettersyn av planforslag (Sjå siste avsnitt under «Stadfesting og atterhald»).
<input checked="" type="checkbox"/>	Illustrasjonsplan	PDF	Situasjonsplan som viser den planlagde utbygginga meir i detalj på eit plankartgrunnlag. Kan ha meir detaljar og visualiseringar enn eit arealplankart. Opp til konsulent korleis dette utformast.
<input type="checkbox"/>	Snitt og oppriss	PDF	
<input checked="" type="checkbox"/>	Fotomontasje, perspektiv	PDF	Bør inngå som del av landskapsvurderingane av plan. Kan inngå i planomtalen eller som eigne vedlegg.
<input type="checkbox"/>	3D-modell	Vrml/kml/kmz/x3d/3ds	
<input type="checkbox"/>	Sol- og skyggeillustrasjonar	PDF	
<input checked="" type="checkbox"/>	Lengde- og tverrprofilar veg	PDF	C-teikningar av framtidig fylkesvegtrasè. Må utarbeidast i samråd med Møre og Romsdal fylkeskommune.
<input checked="" type="checkbox"/>	ROS-analyse	PDF	Stormflo, skredfare frå bratt terreng (<i>Snø-, stein-, jord-, og flaumskred</i>) samt ustabil grunn vurderast som viktigast i denne saka. Vurderingane skal inngå som del av planomtalen, og om nødvendig, i form av eigne rapportar som vedlegg til planforslaget (Sjå <i>Skredfarerapport/geologi</i>).
<input checked="" type="checkbox"/>	Teknisk plan VA	PDF	Viser til tidlegare drøftingar kring VA-nett og lokalt straumnett.
<input checked="" type="checkbox"/>	Kulturminnedokumentasjon	PDF	Inngår som del av planomtalen.
<input checked="" type="checkbox"/>	Støyrapport	PDF	Rapport skal utarbeidast av ansvarleg føretak, og skal leggjast ved som eige vedlegg til plan. Resultat frå rapporten (<i>eige vedlegg</i>) skal inngå i andre dokument som planomtalen, føresegnene og arealplankartet.
<input checked="" type="checkbox"/>	Plan for avfallsordning	PDF	Dette temaet skal inngå som del av planomtalen. Dialog må haldast med Søre sunnmøre reinhaldsverk.
<input checked="" type="checkbox"/>	Trafikkanalyse	PDF	Vurderast i planomtalen. Må ta stilling til effektar av større tiltak som går fram av planinitiativet, samt andre mindre tilpassingar/ tiltak som skal utgreiast i den vidare planprosessen. Stort fokus



			må leggjast til trafikktryggleik i tilknytning til fylkesvegen.
<input checked="" type="checkbox"/>	Landskapsanalyse	PDF	Vurderast i planomtalen. Må vurderast med utgangspunkt i dagens landskapsbilete, samt området sin status som del av eit verdifullt kulturlandskap.
<input checked="" type="checkbox"/>	Naturmangfaldrapport	PDF	Vurderast i planomtalen. Observasjonar av Tjeld og Ærfugl, samt lokale delar av gytefelt «Dimna», må inngå som del av vurderinga. Kystlyngheiområde i nordvest må også omtalast, men blir sannsynlegvis ikkje påverka negativt som del av plansaka.
<input checked="" type="checkbox"/>	Skredfarer rapport/geologi	PDF	Vurderast i planomtalen og/eller som del av eigne rapportar. Må ta stilling til moglegheiter for ustabil grunn (<i>Kvikkleire</i>) i tråd med relevante rettleiarar, og om vurdert som nødvendig, hyre inn ansvarleg føretak med nødvendig kompetanse til å utarbeide ein geoteknisk farer rapport. Skredfare frå bratt terreng (<i>Snø-, stein-, jord-, og flaumskred</i>) må også vurderast i form av eigen fagrapport, med utgangspunkt i sikkerheitsklasse S2 eller S3 i TEK17. Viser til NVE sin rettleiar for skredfarekartlegging.
<input checked="" type="checkbox"/>	Flomfarer rapport	PDF	Vurderast i planomtalen eller som eigen rapport. Vurderinga må basere seg på passande sikkerheitsklasser etter TEK 17, noko som etter kommunen sin vurdering vil vere klasse «F2».
Prosess			
Særskilde behov for medverknad	Kommentar:		
Stipulert framdriftsplan	Varsel om oppstart:	4 v høyring	
	Ferdig planframlegg:	Ikkje fastsett.	
	Offentleg ettersyn:	6 v høyring	
	Godkjend plan:	Ikkje fastsett.	
Behov for seinare dialogmøte mellom forslagsstillar og kommune	Kommentar: Ved behov.		



Fristar for planframlegget:	
Kunngjering av oppstart	Seinast 6 mnd etter oppstartmøte / politisk oppstartsak
Innlevering av planforslag til 1. gongs behandling	Innan 2 år etter oppstartmøte / politisk oppstartsak
Ved overskriding av desse fristane vert saka avslutta om ikkje plankonsulent har vore i dialog med planavdelinga og fått avtale om andre fristar.	

Kommunen sine råd og vurderingar

Er det usemje om vesentlege punkt? **Nei**

Vil kommunen vurdere å stoppe planinitativet? (jf. pbl. § 12-8, 2. ledd) **Nei**

Dersom det er usemje om vesentlege punkt eller administrasjonen foreslår å stoppe planarbeidet jf. § 12-8 kan foreslagsstillaren krevje saka framlagt kommunestyret dersom forslaget er i tråd med overordna plan.

Er kravet til fagkyndigheit etter § 12-3 oppfylt? **Ja**

Skal forslaget leggjast fram for formannskapet?

Nei, leggjast fram i Utval for samfunnsutvikling, delegert myndigheit.

Vidare saksgang:

Møtereferat ferdigstillast internt hos kommunen og sendast over til konsulent for gjennomgang, før ein går gjennom felles signeringsrunde, etterfølgd av arkivering av referatet på sakspost i ACOS. Revidert planinitativ, nytt arealplankart og SOSI-fil med utvida plangrense utarbeidast vidare av plankonsulent, og sendast over til Herøy kommune for politisk oppstartshandsaming i utval for samfunnsutvikling. Etter vedtak sender administrasjonen over saksvedtak til konsulent, og legg saksdokumentasjon i vår planarkivløyning «arealplanar.no» saman med tilsendt SOSI-fil. Plankonsulent går deretter i gang med oppstartsvarselet for planoppstart (*Kommunen vil ha tilsendt varsel med vedlegg, slik at dato for varsling kan registrerast i planarkivet*).

Etter høyringa er overstått byrjar plankonsulent på arbeidet med planforslaget, og sender versjonar av dette til administrasjonen for kvalitetsvurdering og innhaldssjekk. Når alle feil og avvik har blitt følgt opp, fastsettast datoen for det komplette planforslaget, og kommunen tek formelt over planarbeidet med utarbeiding av saksframlegg for politisk sak (*Offentleg ettersyn*). Saka fremmast då for utval for samfunnsutvikling som delegert mynde for plansaker.

Ved ev. vedtak, legg kommunen planforslaget ut på offentleg ettersyn på vår nettside og vår planarkivløyning «arealplanar.no» samt via utgåande brev til grunneigarar, naboar og aktuelle sektormyndigheiter. Planforslag korrigerast deretter jamfør ev. innkomne merknadar, potensielt gjennom plankonsulent for saka, før det takast vidare til sluttbehandling.

Anna:

- Tildelt planID for planendring i planarkivløyning «arealplanar.no»: **202301**

- Saksnummer i arkivsystem «ACOS»: **23/982**



Stadfesting og atterhald

Informasjon frå kommunen er gitt så langt det er mogleg på grunnlag av tilgjengeleg informasjon under oppstartsmøtet. Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rett til i den seinare sakshandsaminga. Protestar frå naboar og andre, krav frå offentlege mynde o.a. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet og evt. nye utgreiingar som ikkje er nemnt her.

Endringar som må gjerast i planen etter offentlig ettersyn skal som hovudregel kostast av forslagsstillar.

08.05

Stad, dato: Herøy rådhus, ~~20~~03.2023

Representantar frå kommunen:

Olav Magnus Pedersen

Vegard Ose Kelle

For forslagsstillar:

Sjølvar

Stein Erik

Lenke til kommunen sine malar for utarbeiding av planforslag:

Kravspesifikasjon med sjekkliste og mal for utarbeiding av føresegner.