

Varselbrev til naboer og offentlige instanser m.fl. ved oppstart reguleringsarbeid

Dato: Ålesund 07.05.2024
Vår ref: Lesley Robinson/Monica Flatnes
Dykkar ref: Hege C. S. Gjørund, planid: 2024000041

Varsel om planoppstart av detaljregulering for Terøya Industriområde 3, gbnr. 478/30 m.fl.

Nordplan AS vil i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-8 varsle oppstart av planarbeid – detaljregulering for Terøya industriområde, gbnr. 478/1, 478/30 m.fl. i Haram kommune. Registrerte grunneiere og festere i planområdet, samt naboer til planområdet og offentlige instanser, blir med dette varslet direkte. Reguleringsarbeidet blir utført av plankonsulent Nordplan AS avd. Ålesund, på vegne av forslagsstiller LKG Holding AS.

1. Bakgrunn

Planområdet er lokalisert på nordøstlig del av Terøya, og består dels av utfylt og planert industriområde (sør), samt uberørt naturområde og strandsone videre nordover. Det er allerede uttak av masser i sør-vestlig del av planområdet, i forbindelse med planering av areal for framtidig industri-/næringsvirksomhet. Det er også etablert virksomhet (Pharma Marine AS) med bygninger og anlegg på deler av industriområdet, i tillegg til en midlertidig kai løsning.

Bakgrunnen for planarbeidet er hovedsakelig at LKG Holding AS ønsker å benytte det allerede godkjente og utfylte arealet i øst til næringsformål, samt legge til rette for en utvidelse av næringsområdet videre nordover. Det aktuelle planområdet er et avgrenset areal nord for Terøyvegen, nordøst på Terøya.



Fig. 1 Oversiktskart, dagens industriområde er markert med rød sirkel, hentet fra kommunekart.no



Fig. 2 Ortofoto av planområdet, hentet fra kommunekart.no. Planområdet tilnærmet innenfor de røde ellipsene. Man ser tydelig hvor uttak av masser skjer og hvor etablert virksomhet allerede ligger. (Det er fylt ut mer i sjø i dag enn det vises på bildet over.)

Oppstart blir annonsert i avisa Sunnmørsposten i uke 20. All informasjon om planarbeidet blir også å finne på Nordplans og Haram kommune sine nettsider, www.nordplan.no og www.haram.kommune.no.

Den 08.02.2022 ble det avholdt et oppstartsmøte med Ålesund kommune, forslagsstiller LKG Holding AS deltok sammen med plankonsulent Nordplan AS. Se møtereferat fra dette på kommunens og Nordplans kunngjøringside, også vedlagt digitalt utsendt planvarsel.

2. Formål med planarbeidet

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for videre utvikling av næringsområdet på Terøya, med planering av terreng (medfører uttak av mer masser) og mer utfylling i sjø for nye bygg/anlegg, bygging av kailinjer, samt beredskapsbrygge og havneformål (nordøst). Vest for planområdet (eller i vestre grense) skal det sikres natur- og friluftsinnteresser, slik at Terøya fortsatt skal ha gode turmuligheter for turgåere. Det vurderes justert innkjøring til industriområdet i sør for bedre/mer trafiksikker tilkomst. Dette avklares underveis om aktuelt/mulig og vil i så fall påvirke grense mellom dagens LNF og næringsformål noe. Landbrukskontoret er negativ til tap av dyrket mark, dialog med dem er nødvendig.

I samsvar med tidligere godkjenning etter Havnelova har kommunen godkjent søknad og tillatt utfylling av et område i sjø, samt etablering av kailinje fra 2013 og til dagens situasjon. Dette arealet kan ikke bygges ut og nyttes som næringsformål før det foreligger en godkjent

reguleringsplan for det aktuelle arealet og rekkefølgekrav for gang- og sykkelveg i kommuneplanen er oppfylt. Kommunen åpner ikke for mer næringsetablering før det er bygd gang- og sykkelveg over Terøymoloen. Kommunen har gitt dispensasjon for bygging av en redusert kailinje (i samsvar med tidligere godkjent kailinje). Tillatelse til nybygg/anlegg på utfylt areal gis ikke før det foreligger en regulering som omfatter dette arealet.

Derfor er det igangsatt regulering for hele arealet som er avsatt til næring i gjeldende kommuneplan (KPA) for Haram. I tillegg er det tatt med et uregulert areal i sjøen, på ca. 8 600 m² (vist omtrentlig med rød skravur i fig.3 under) inn mot Terøyvegen da sjøarealet her er veldig grunt og ligger «inneklemt» mellom industriareal og kjørevegen til fastlandet. Kommunen har uttalt at KPA skal følges, arealbruken avklares i planprosessen.

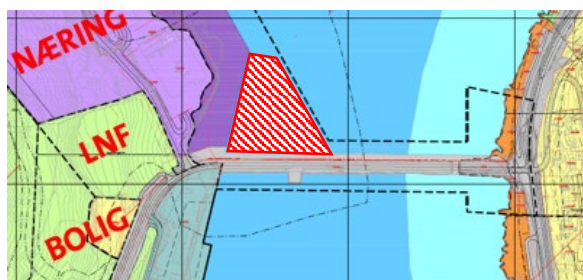


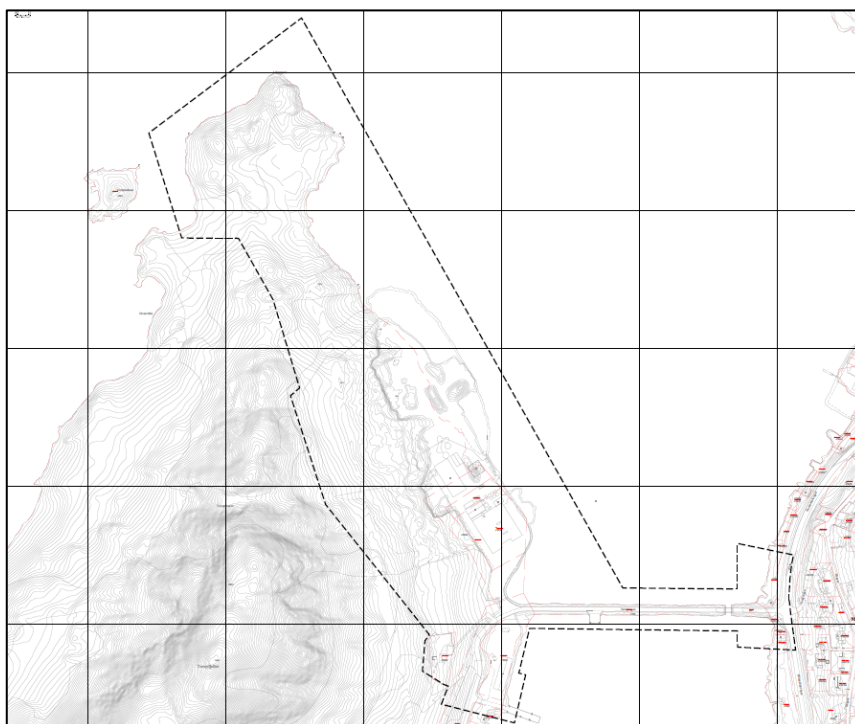
Fig. 3 viser utsnitt av KDP (kommunedelplanen)

Utfylling i dette området (rød-skravert) vil kunne gi bedre løsning av tilkomstsituasjonen til industriområdet (forskyve og utvide dagens innkjøring). Forslagsstiller ønsker å legge tilrette for parkering utenfor næringsområdet, der turgåere kan parkere og ha tilgang til stinettet rundt Terøya. Skravert område kan brukes for å gjøre det lettere å plassere framtidig g/s-veg langs moloen, og/eller utvide vegbredde fra fastlandet mm.

Planforslaget vil ta for seg utviding av selve næringsområdet nordover, samt omlegging av hovedadkomsten inn i næringsområdet. Rekkefølgekrav i kommuneplanen vil slå inn for etablering av gang- og sykkelveg langs Terøyvegen, samt krav om trygg kryssing av fv. 146, ved utvidelse av næringsområdet nordover. Konstruksjoner/tanker kan også være aktuelt å la det som er etablert i dag. Høyder på bygg og utnyttelse av tomtene vil avklares i planprosessen. Planen skal gi oversikt, forutsigbarhet og en helhetlig styring av planområdet.

3. Planavgrensning

Varslet plangrense er som vist på bildet under (figur 4), og omfatter et areal på ca. 295 daa.



Plangrensa er satt litt «romslig» for å ha litt å gå på underveis i planprosessen, det er mulig grensa justeres/redueres før offentlig ettersyn. Mot sjø er grensa satt for å være sikker på at eksisterende godkjente utfylling og kailinje er innlemmet i planområdet, samt for fleksibilitet dersom sjødybde tilsier det i forhold til kailinje og båtanløp. Avklares underveis i reguleringsprosessen.
Fig 4. Tegnet av Nordplan: Kart som viser planavgrensningen, fastsatt i samråd med kommunen.

Gjeldende overordnet plan for planområdet er Kommuneplan for Haram 2019 – 2031 (vedtatt 18.06.2020). Planområdet er i kommuneplanen for Haram avsatt til formål bestående/framtidig industri, LNF, veg, bustad og farled forvaltningsareal i sjø.

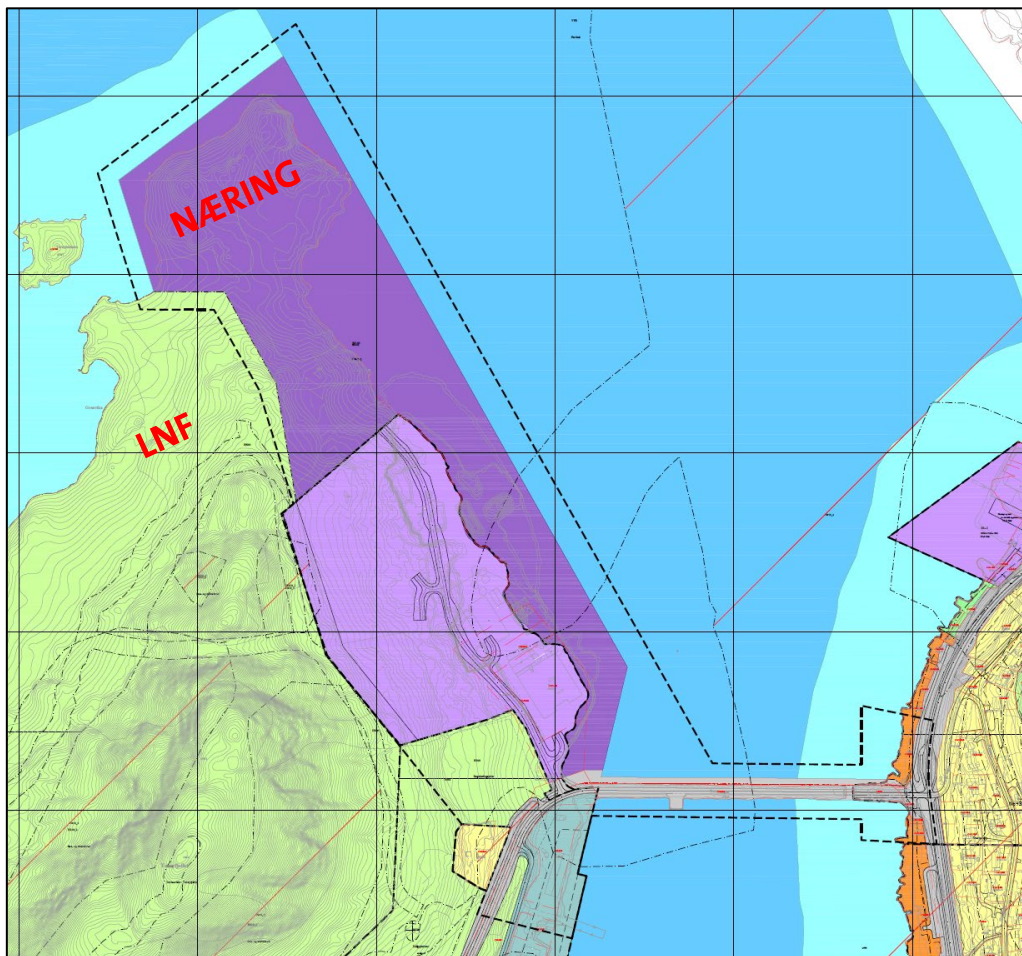
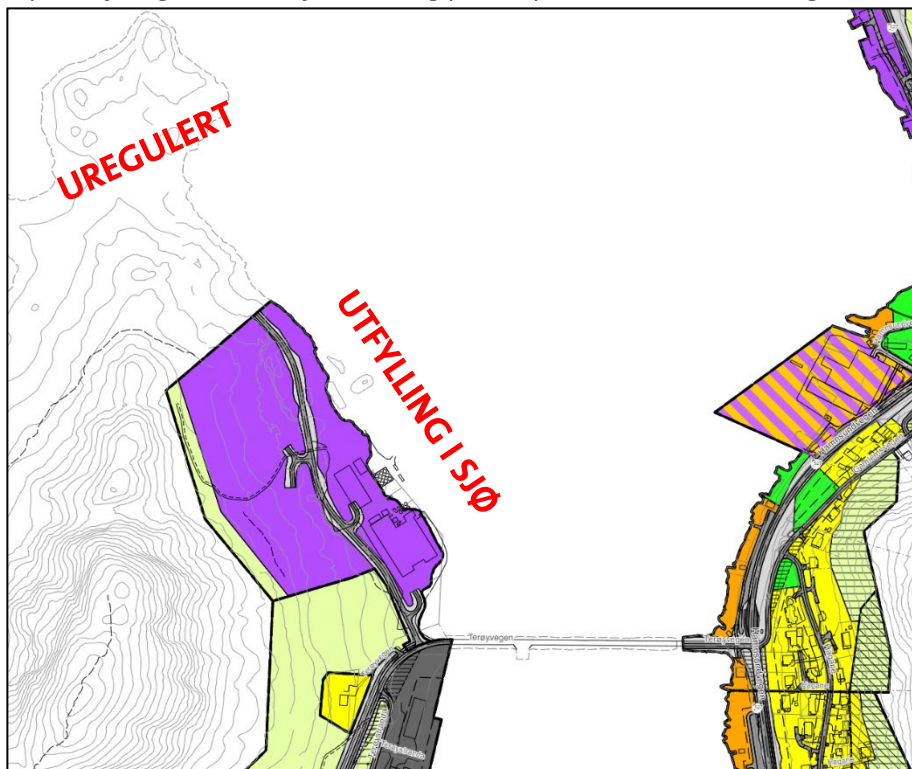


Fig. 5 Over: Utsnitt kommuneplanen sin arealdel, hentet fra webinnsyn. Planområdet vist m/ svart stiplet linje. Fig.6 Under: Gjeldende reg.planer; planområdet er delvis regulert, industri.



4. Oppstartsmøte med kommunen – oppsummering av viktigste punkt

Det er gjennomført oppstartsmøte med kommunen. Kommunen anbefaler oppstart av reguleringsarbeidet pga. samfunnsmessig viktig med ny næringsvirksomhet som fører til etablering av nye arbeidsplasser og økt tilflytting, og samtidig viktig å sikre natur-, miljø- og friluftsinnteresser i området. Planprosessen vil avdekke eventuelle konflikter og sikre en demokratisk prosess.

Møtereferatet ligger på kommunens <https://haram.kommune.no/bygg-og-bu/planar-og-regulering/kunngjering-av-areal-og-reguleringsplanar/> og Nordplans kunngjøringsider, www.nordplan.no/kunngjeringar/ og er også vedlagt det digitale planvarselet.

Noen hovedpunkt fra oppstartsmøtereferatet:

- Kommuneplanen tillater utnyttelsesgrad på opp mot 80% BYA (bebyggt areal). Bygg tilsvarende 4-5 normale etasjer (f.eks. byggehøyde på ca 15-16 m) kan være aktuelt.
- Oppfølgingskrav/rekkefølgekrav (fra KPA):
 - rekkefølgekrav til g/s-veg langs Terøymoloen
 - rekkefølgekrav til skjøtselstiltak for kystlynghei
 - avbøtende tiltak for friluftsliv og lett tilkomst langs turstier ved Terøyrunden og Terøytoppen
 - krav til støyutredning, krav vedrørende andre typer forurensning (eks. støv og lukt),
 - området er innenfor aktsomhetsområde for flom/stormflo og må undersøkes nærmere evt. presiseres avbøtende tiltak i reguleringsplan, med evt. gjennomføring på byggesaksnivå
 - virkninger for folkehelse må belyses, tap av nærturterreng, eksponering forurensning og forslag om avbøtende tiltak.
- Planinitiativet er hovedsakelig i tråd med kommuneplanen for Haram. Det kan være aktuelt å rive eneboligen og bygge annen bolig(er) innenfor område avsatt til boligformål.
- Justert plangrense etter oppstartsmøtet. Planavgrensning er litt «vid» for å sikre fleksibilitet for utforming av utvidet innkjørsel/avkjørsel, veg og g/s-løsning til/fra Terøya. Landbruksområdet i sør og trekanten i sjø mot Terøymoloen sammenfaller ikke med næringsformålet i kommuneplanen, og må vurderes som del av planprosessen.
- Vurdere om det er mulig å legge til rette for parkering ved tursti, som et godt tiltak for folkehelsen til barn og unge og allmenn ferdsel og bruk av turområdet.
- Arrondering av areal i LNF-området (ca. 3 daa) vurderes i planprosessen i forhold til behov for omdisponering til tilkomst/vegformål, avklaring med landbrukskontoret gjennomføres og ev. avbøtende tiltak beskrives.
- Eventuell ny avkjørsel og ny internveg langs fjellet skal reguleres inn. Mulig krav til større vegklasse for veg over moloen pga. framtidig trafikkøkning (økt vegbredde). Utvikling av byggefelt med flere boenheter på sørsiden av Terøya og økt næringstrafikk må hensyntas i planen.
- Det vil komme krav om avslutningsplan med bl.a. revegetering av masseuttaket / skjæringen i vest, snitt og skisser for framtidige bygg skal vise fjernvirkning av maks. godkjent utbygging. Bygninger bør aktivt brukes for å dempe fjellskjæring i vest og fjernvirkning for beboere på fastlandet i øst. Bruken av strandsona skal kartlegges og konsekvensen av tiltaket vurderes og omtales i planbeskrivelsen.

- G/s-veg er av kommunen planlagt/vist på nordsiden av moloen. Det er fordeler og ulemper ved å legge g/s-vegen på nordsiden og på sørsiden. Det kan være aktuelt å krysse midt på veggen slik at g/s-veg ligger på nordsiden i vest og på sørsiden i øst. Endelig løsning avklares i planprosessen.
- Det er nødvendig med en tilstandsrapport på bro og molo, og det må være godkjent reguleringsplan før anleggsarbeid/transport/ utfylling langs moloen igangsettes.
- Krav til VA-rammeplan (overordnet VA-plan) med redegjørelse for eksisterende og framtidig situasjon og hvor overordnet VA-infrastruktur bør legges.
- Utrede behov og krav til forsyningsmengde til forbruks-/slokkervann og sprinkleranlegg i bygg, i samsvar med forskriftsmessige krav, i samråd med vassverket og brannvesenet. Liten dimensjon på vannledning, kapasitet og vannbehov vil være avhengig av hvordan området tenkes utviklet, type virksomheter og størrelse på bygningsmassen.
- Overvannshåndtering kan trolig skje lokalt med avrenning til sjø, vurdere også overflateavrenning fra terreng ovenfor i vest.
- Midlertidig pukkverk regnes som stasjonært etter 1 års virksomhet. Pukkverket/masseuttaket har vært i drift siden 2013 uten at konsekvenser for naboer har vært utredet.
- Konsekvenser for folkehelse må utredes (tap av naturterreng, eksponering for forurensning (støy (også lossing båter nattetid), støv, lukt m.m.) og forslag til avbøtende tiltak for både utbyggingsfase og driftsfase. Sjekk spesielt ut virkning for boligbebyggelse i øst. Helsekonsekvensutredning må vise nåværende og framtidig helsebelastning.
- Det må komme fram i plandokumentene hvilke nødvendige tillatelser de ulike tiltakene krever. Utslipp til luft, måling av støvnedfall. Utslipp til vann (avrenning støv/partikler, utfylling i sjø) krever vurdering av avbøtende tiltak, siltskjørt, sedimenteringsbasseng m.m. Annen forurensning som f.eks. prosessvann, plast og andre kjemikalier og lukt avklares og sjekkes ut.
- Viktig å få avklart med NVE vedrørende fare for kvikkleire ved utfylling i sjø.
- Vurder behov for medvirkning og prosesser for samarbeid med relevante parter, gjelder særlig berørte innbyggere, kommunedelsutvalget og barn & unge.

5. Forskrift om konsekvensutgreiing (KU-forskrifta)

I forbindelse med innsending av planinitiativ og avholdt oppstartsmøte med kommunen var det ikke tilstrekkelig informasjon i underlaget til at kommunen kunne vurdere om planlagte tiltak kunne få vesentlige virkninger etter §10 i Forskrift om konsekvensutredninger (KU). Forslagsstiller har forsøkt å svare ut dette i ettertid, dels gjennom formulering i planprogrammet. Haram kommune har foretatt en vurdering av §10 i KU-forskriften den 31.01.24 oppsummert i eget dokument som vil følge plansaken.

Konklusjonen er at det er krav om konsekvensutredning i samsvar med KU-forskriften § 10. Det er derfor på forslagsstillers initiativ utarbeidet planprogram, som følger sammen med varsling av oppstart av reguleringsarbeid. Et planprogram skal avklare utredningsbehovet, og hvilket omfang reguleringsarbeidet skal ha.

Kommunens konklusjon på hvilke tema som skal være del av KU er: landskap, naturmangfold marin naturkartlegging, miljøvirkning for sjøområdet, virkning for folkehelse i influensområdet, marin leire, flom, stormflo og havnivåstigning.

Øvrige tema avklares gjennom vurdering av virkninger i planbeskrivelsen, se kommunens konklusjon i dokumentet «Vurdering av KU §10».

Forenklet kan man si at planprogrammet skal være oppskrift/danne rammene for hvordan planprosessen skal gjennomføres. Planprogrammet ligger på kommunens og på Nordplans kunngjøringsider, er også vedlagt det digitale planvarselet.

6. Oppsummering intensjon med planforslaget

Kort oppsummert så er intensjonen med reguleringsarbeidet følgende:

- Regulere det godkjente og allerede utfylte arealet i sjø til næringsformål.
- Utvide næringsområdet nordover, i samsvar med kommuneplanen.
- Legge til rette for havneanlegg med kaier og beredskapsbrygge innenfor næringsformålet i KPA.
- Mindre omlegging/utvidelse av hovedadkomst til næringsområdet.
- Regulere gang- og sykkelveg langs Terøyvegen.
- Dersom vegnormen tilsier det; regulere utvidet vegbredde på Terøyvegen fra fastlandet til industriområdet.

7. Framdrift og prosessen videre

Dette brevet varsler om at reguleringsprosessen er i gang, dette er ikke en byggesøknad. Vi skal etter varslingsperioden jobbe videre med planforslaget før det legges ut til offentlig ettersyn av kommunen.

Det varsles om både oppstart av regulering og høring av planprogram. Berørte parter har rett til å komme med innspill til oppstartsvarselet og merknader til planprogrammet. Alle innkomne innspill og merknader vil bli vurdert og deretter kommentert i saksframstillingen. Etter høring skal planprogrammet fastsettes av kommunestyret (pbl §12-9). Når planforslaget er utarbeidet og ferdigstilt, skal det behandles i det faste utvalget for plansaker, som så legger planen ut til offentlig ettersyn i minimum 5 uker. Da vil planforslaget være godt belyst i form av en planbeskrivelse med ROS-analyse (risiko- og sårbarhetsanalyse) og eventuelle rapporter/utredninger, samt reguleringsbestemmelser og reguleringskart. Publikum og berørte parter har rett til å uttale seg om saken også ved offentlig ettersyn. Tidspunkt for de ulike fasene i saksgangen er vanskelig å fastsette nøyaktig. Kommunen varsler berørte parter skriftlig, samt kunngjør i avisa når det er tid for offentlig ettersyn, i tillegg til å legge saken ut på kommunens egen nettside. Tentativ framdriftsplan går fram av planprogrammet.

8. Frist for innspill til oppstartsvarsel og merknader til planprogrammet

Høringsperioden for innspill til oppstartsvarsel og planprogrammet vil bli kunngjort i Sunnmørsposten i uke 20. Oppstartsvarsel og møtereferat fra oppstartsmøtet med kommunen legges ut på kommunens og Nordplan sine nettsider. Varslingsperioden settes til minst 6 uker. Vi ber derfor om å få tilsendt evt. innspill/merknader innen 03.07.24.

Innspill og merknader til planarbeidet skal være skriftlige, og sendes:

- via svarfunksjonen i Altinn i forbindelse med digitalt planvarsel gjennom byggesoknaden.no

Eller
- på e-post til: lr@nordplan.no

Eller
- brev til Nordplan AS avd. Ålesund v/ Lesley Robinson, Notenesgata 14, 6002 Ålesund

Med vennlig hilsen
for Nordplan AS



Lesley Robinson
Sivilarkitekt MNAL
Tlf: 90 84 02 90
E-post: lr@nordplan.no