

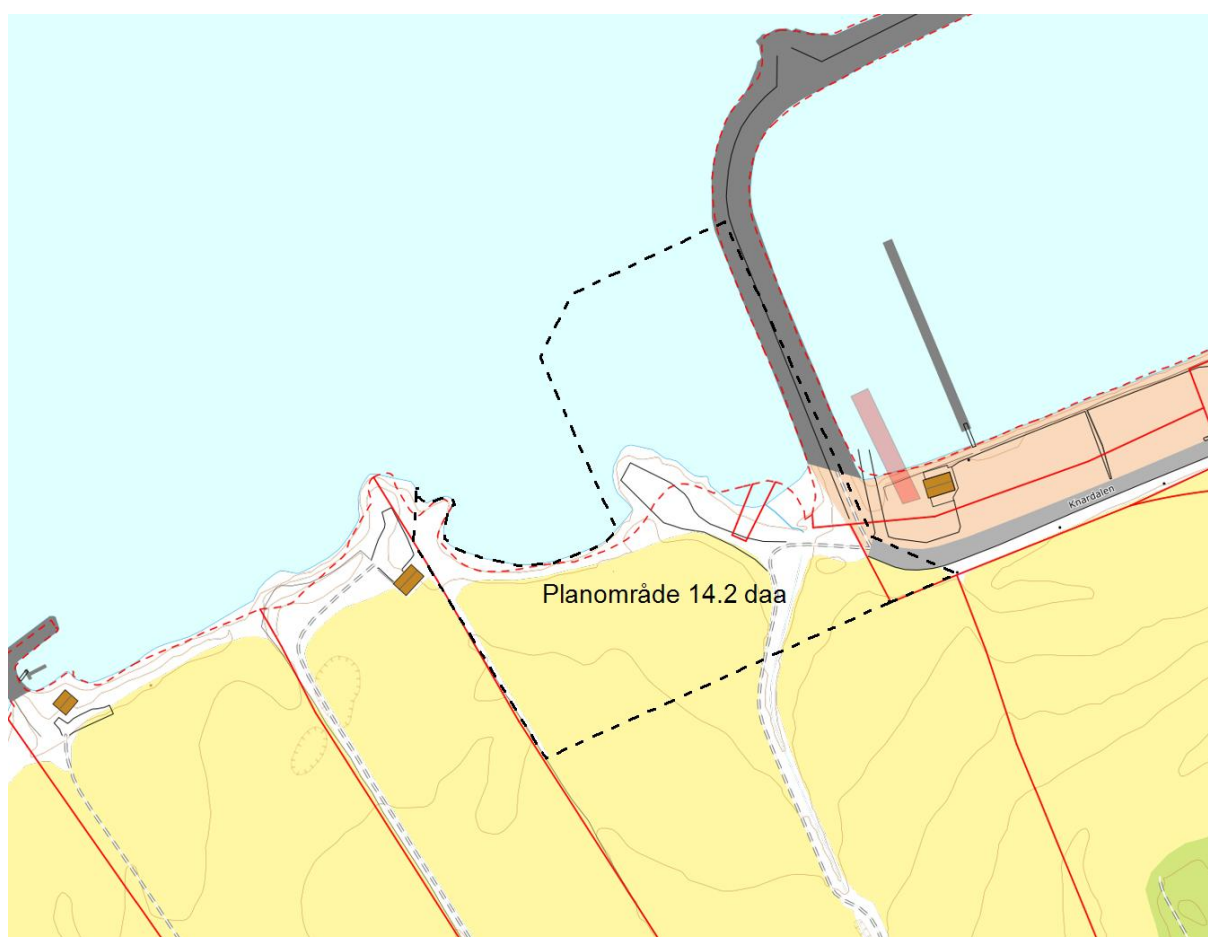
30.04.2026

Vanylven kommune
postmottak@vanylven.kommune.no

Vår referanse: 115/4- Rovde brygge

PLANINITIATIV - SØKNAD OM OPPSTART AV DETALJREGULERINGSPLAN – REGULERINGSPLAN FOR
ROVDE BRYGGE – GNR. 115 BNR. 4 M.FL - VANYLVEN KOMMUNE

«Detaljreguleringsplan for Rovde brygge, John Runar Aarskog, Gnr 115 bnr 4 i Vanylven kommune»



DETALJREGULERINGSPLAN PBL §§ 12-3 og 12-10

Planarbeid, planprosess og vurdering i høve konsekvensutgreiing (KU)

I samsvar med § 12-10 i plan- og bygningslova (PBL) vert det med dette søkt om oppstart privat planarbeid (detaljregulering) for området som vist til over i Vanylven kommune. Denne søknaden er retta til kommunen, men vil også kunne vere grunnlag for ei seinare varsling til aktuelle grunneigarar, naboar, offentleg mynde, lag og organisasjonar som kan ha interesse i planarbeidet i samband med varsel om oppstart av planarbeid.

Gjeldande planstatus og bakgrunn for planarbeidet.

Prosjektet blir kalla «Rovde brygge». Dette er eit avgrensa planområde som vil vere ei detaljregulering nær Rovde hamn i Vanylven kommune. Området er avsett til fritidsområde FR3 og hamneområde i sjø i overordna kommuneplan. Det vert her søkt Vanylven kommune om oppstart av reguleringsplanarbeid.

Forslagsstillar er Johan Runar Aarskog (Grunneigar av gnr. 115 bnr. 4). Grunneigar ynskjer å utvikle området til fritidsføremål med satsing på turisme og utleige som næringsverksemd.

I samband med planarbeidet blir også deler av eksisterande etablert vegsystem og molo foreslått tatt inn i planområdet for å få sin arealbruk stadfesta og for å skape samanheng i plansystemet.



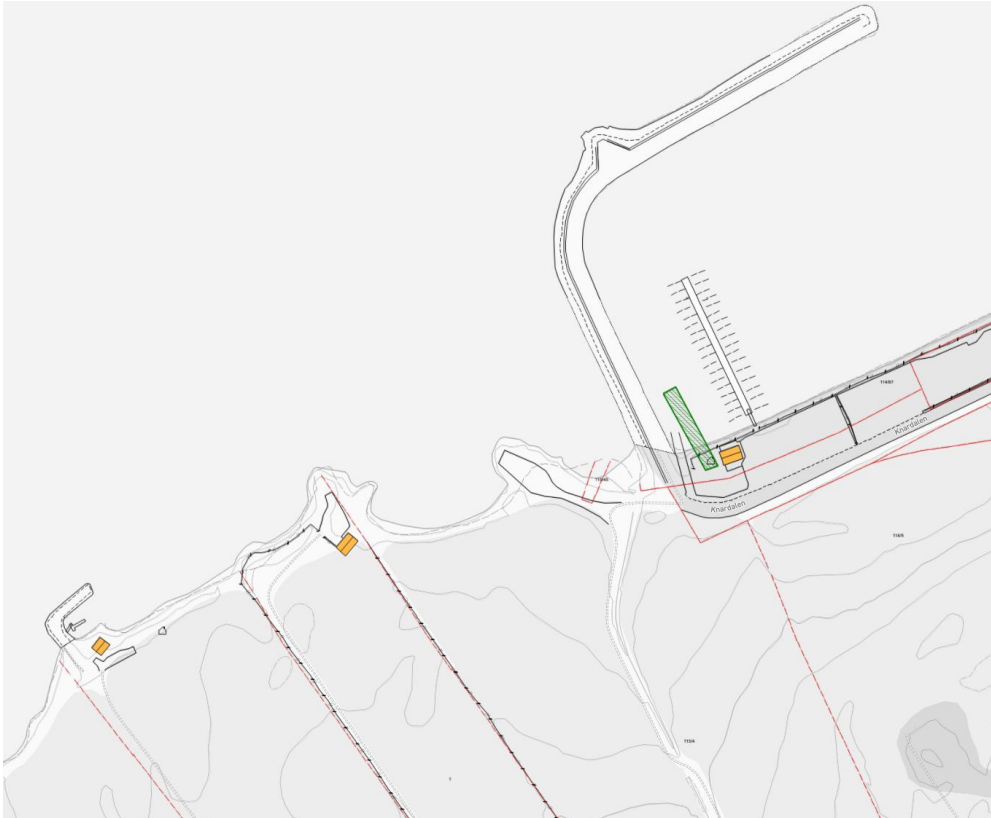
Bilde 1: Lokalisering av planområde

Området ligg godt til rette for ei god fritidsbustad- og arealutnytting, kombinert med ei framtidretta løysing for tilkomst og øvrig infrastruktur. Detaljar kring arealutnytting internt i planframlegget vil kome fram ved innsending til offentleg ettersyn.

Det er ingen reguleringsplanar som eksisterer i det området som skal regulerast pr i dag.



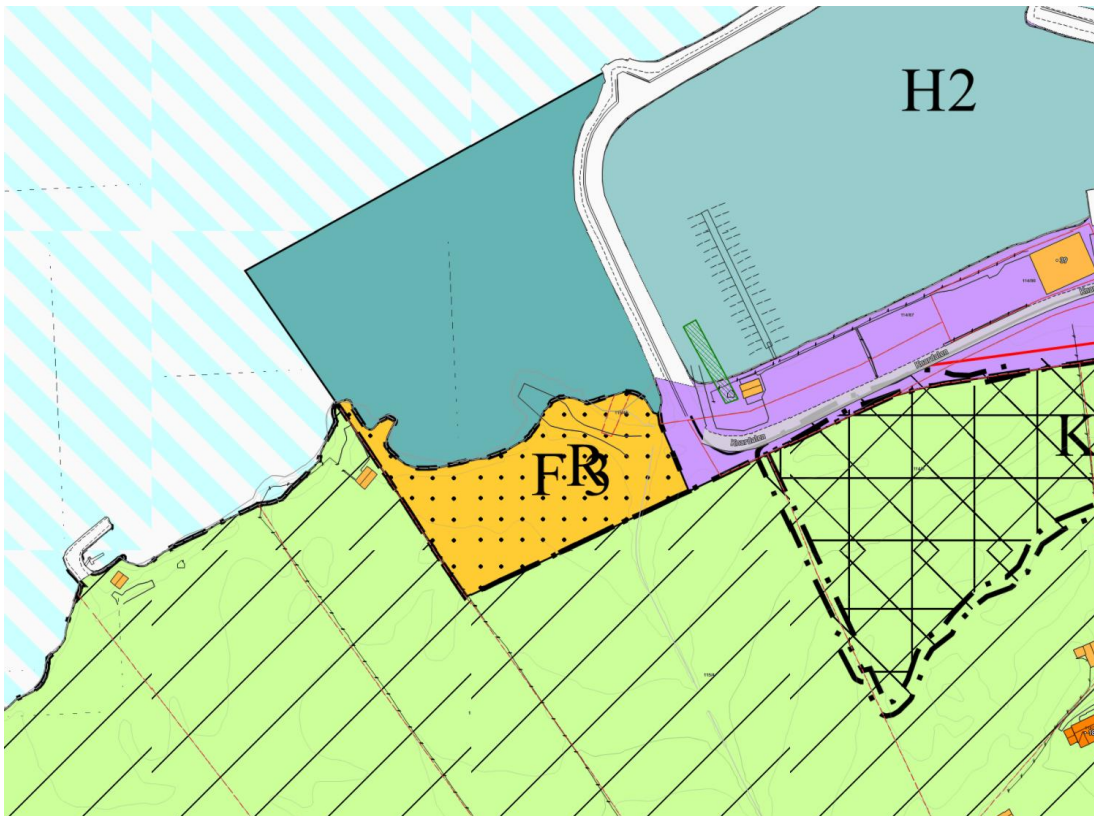
Bilde 2: Flyfoto over område (dagens situasjon).



Bilde 3: Utsnitt av gjeldende reguleringsplansituasjon for området

Kommuneplanens arealdel:

I arealdel av kommuneplanen er området lagt ut til område som fritidsområde og hamneområde i sjø (FR2) med krav om utforming av reguleringsplan. Der ligg krav om at det må utarbeidast reguleringsplan.



Bilde 4: Kartutsnitt som viser kommuneplanens arealdel for Vanylven kommune

Ny reguleringsplan



Bilde 5: Kartutsnitt som viser forslag til arealutnytting (grovskisse) med intensjoner for videre planarbeid.

Grovskissa som vist til over er utarbeidd på eit tidlegare tidspunkt og vil gjennomgå endringar i komande planarbeid. Men denne viser likevel intensjonane med planarbeidet.

Bubilparkering er tenkt lokalisert i sør og meir maritime element i nord, med fritidsbustader som har kopling til hamneområde med flytebrygger. Der det er planlagt leilegheiter, vil desse vere erstatta av ei stor sjøbud. Denne sjøbuda ynskjer forslagsstillar å setje opp etter inspirasjon frå Ålesund og jugendstil. Bygget skal nyttast for turisme.

Planarbeidet vil vere ei detaljregulering med reguleringsplan etter plan- og bygningslova (PBL § 12-3 og § 12-10) for areala innanfor planområdet.

Området er avgrensa av etablert vegsystem, hamna i aust og dyrkamarka og sjøen i vest, og ein ser føre seg at området og infrastruktur vert tilknytt etablert vegsystemet i vest (Rovde hamn). Det vil vere behov for å regulere eit internt vegsystem, gangsti, grønstruktur, leikeplass, og areal for anna infrastruktur m.m. Det vil vere naudsynt å regulere omsynssoner som ein del av planarbeidet.



Bilde 6: 3D illustrasjon av dagens terreng i området

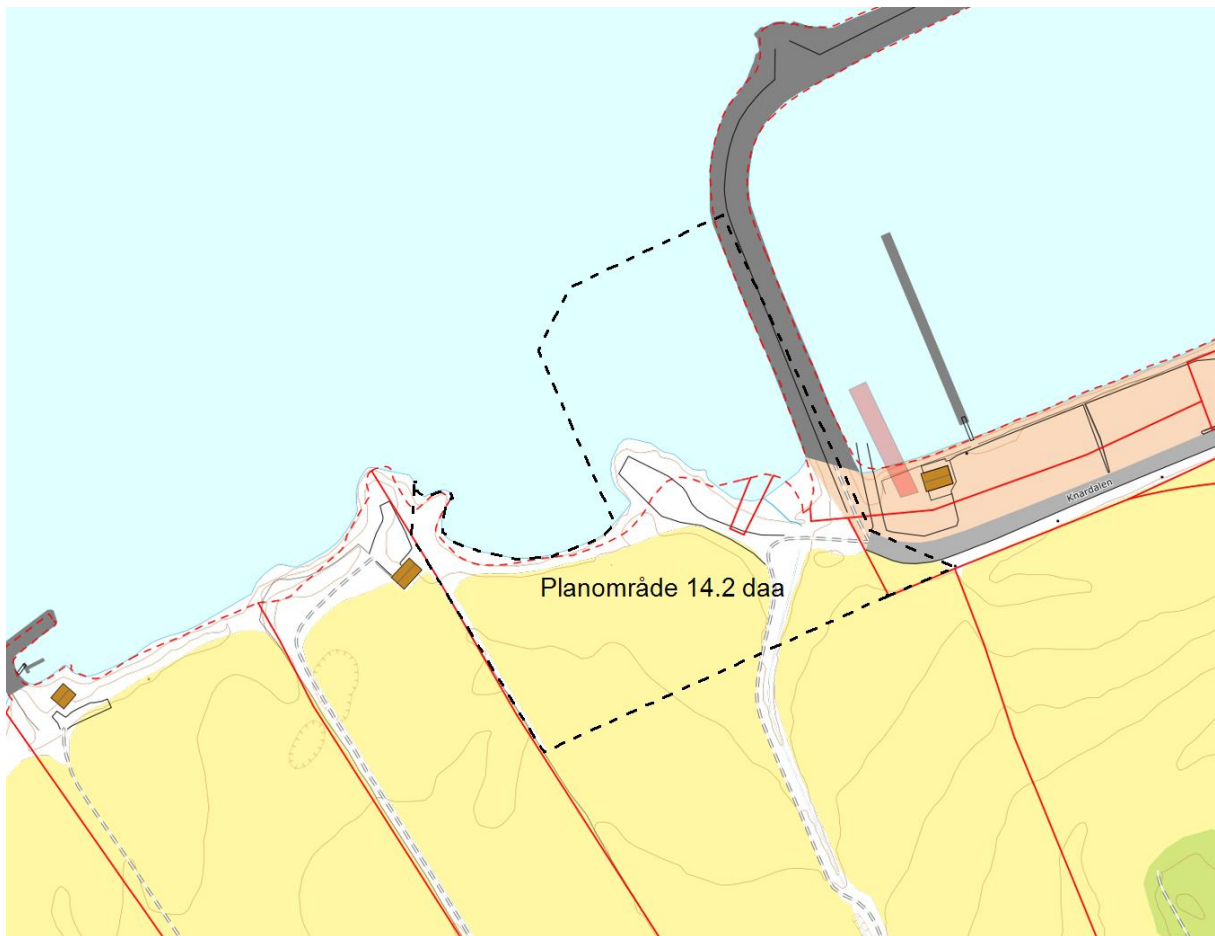


Bilde 7: 3D illustrasjon av dagens terreng i området



Bilde 8: 3D illustrasjon av dagens terreng i området

Planområdet, avgrensing og verknader utover planen



Bilde 9: Forslag til avgrensing av planområdet

Planlagt arealbruk er i samsvar med kommuneplanen, og i dialog med kommunen har dei signalisert at forslagsstillar kan gå vidare med planarbeidet for fritidsbustader/turisme satsing. Tilgrensande areal og eigedomar har hamneformål og landbruk som etablert arealbruk i området.

Som ein del av planlegginga vil ein sjå nærare på regulering og balansering av areal for fritidsbustader, veg, bubilparkering, friområde, leik, grønstruktur, hamn og infrastrukturformål. Det vil bli fastsett byggjegranser mot veg og sjø i samsvar med kommunen sine krav. Tomtene er tenkt tilkopla, avløpsanlegg, vatn og EL/TEL anlegg som ligg i tilknytning til vegane.

For avløp vert det vurdert tilkopling til offentleg avløpsanlegg eller privat reinseanlegg.

Vatn skal tilkoplast til kommunal vassforsyning.

Detaljar rundt dette vil bli eit tema i planarbeidet.

Utnytting av området i høve dagens terreng:

Arealet som skal planleggast ligg relativt flatt og har ikkje topografiske variasjonar av nemneverdig karakter som namnet tilseier. Der ligg lagra ein del stein i dag som er tenkt nytta i prosjektet.

Ei utbygging vil kunne forskjønne området på ein positiv måte.

Planen ønskast utarbeida som ein detaljplan der området vert regulert til byggeområde med byggelinjer og avgrensingar. Feltet ønskast visualisert med «tenkt» fritidsbusetnad og bygningsvolum. Den detaljerte arkitekturen og oppteikning av bygg skjer i samband med fremming av byggesøknad.

Føremålet med planarbeidet

Planlagt bebyggelse, utbyggingsvolum og byggjehøgder

Arealformålet «frittliggjande fritidsbebyggelse» med ei utnyttingsgrad på 30-35% BYA er ønskeleg. Bebyggelse i to-tre etasjar frå ferdig planert terreng. Dette vil vere i samsvar med kringliggjande utbyggingsmønster. I samband med planarbeidet vil ein undersøke moglegheiter for bygging av konsentrert bebyggelse for delområde i sør.

Leikeplass vil kunne plasserast sentralt og få eit kvalitativt preg.

Tomter vil få ei naturleg grense til interne tilkomstvegar og ei omkransing av grønstruktur som overgang til områder utanfor planområdet.

Det er ønskeleg med etablering av natursteinsmurer i sjø for avgrense og forskjønne nødvendig sjøfront, og å bryte grensa mellom land og sjødelen i prosjektet.

Etablering av hamn med skjerming og flytebrygger er ønskeleg.

Aktuelle arealformål

- Fritidsbustadformål
- Køyreveg
- Grønstruktur
- Friområde
- Anna veggrunn, tekniske anlegg
- Renovasjon
- Parkering
- Infrastrukturformål
- Hamneformål
- Bubilparkering
- Eventuelle naudsynte omsynssoner

Konsekvensar av planarbeidet

Forholdet til overordna planar og retningslinjer

Slik vi vurderer det vil ikkje den omsøkte planlegginga få nemneverdige konsekvensar for området. Vi viser til at den planlagde arealbruken er i samsvar med kommuneplan.

Ei rask vurdering etter KU-forskrifta viser også at det ikkje vil vere naudsynt med konsekvensutgreiinga for planarbeidet, då planarbeidet ikkje vil få vesentleg verknader for miljø og samfunn. Viser til vedlagt vurdering i samband med kommuneplanen.

Tiltakets verknad på landskap og omgjevnader

Planen vil, slik vi oppfattar det, vere av vesentleg interesse for Vanylven kommune då det her er satsing og prioriteringar for utvikling av fritidsbustader og satsing mot turisme og reiseliv. Dette passer inn i målsettingane for kommunen sitt overordna planverk og satsingsområde i samfunnsdelen.

Utbygginga vil medføre omdisponering av fulldyrka jord. Det vil vere negativt i eit jordvernperspektiv. Området vil ligge nærme eit registrert automatisk freda kulturminne.

Vi har registrert at desse interessene har vore vekta og vurdert på overordna nivå i samband med då kommuneplanen blei vedteke.

Funksjonell og miljømessig kvalitet

Nye bygg vil ta omsyn til kringliggande bebyggelse når det kjem til volum og byggjehøgder. Det vil vidare bli jobba med å oppnå gode estetiske løysingar for det arkitektoniske uttrykket til både nytt bygg og uteområdet, slik at ein på best mogleg måte kan oppnå eit heilskapleg områdeoppfatning. Detaljar rundt nye bygg vil gå fram av seinare byggesøknader basert på godkjend reguleringsplan. Ved framføring av vegsystem og infrastruktur vil det vere behov for å fokusere på avbøtande tiltak i form av terrengbehandling og forblending av utfylling i sjø med natursteinsmurar for å dempe dei visuelle inntrykka.

Samfunnstryggleik og risiko og sårbarheit (ROS)

Det vil bli utført risiko- og sårbarheit analyse i reguleringsprosessen, men pr. dato så veit ein ikkje om noko spesielle moment og problemstillingar knytt til dette.

Området ved moloen ligg i intervallet på kote mellom +2 og +3 moh NN2000.

Havnivå og bølgepåverknad er element som ein må ta omsyn til i ROS-vurderingane. Dette med tanke på utforming av plan og plassering av kotehøgde for lågaste ferdig gulv (FG) knytt til bygg og tryggleiksklasse.

Forslagsstillar er i dialog med geofaglege kompetanse (Sunnfjord Geosenter og ERA Geo) i forbindelse med vurdering av grunnforhold og gjennomføring av eventuelle grunnboringar. Resultat av dette vil bli innarbeidd i dette planarbeidet.

Natur og biologisk mangfald

Det vil i planarbeidet også bli gjort vurderingar i høve naturmangfald. Dette vil inngå som ein del av planomtalen. Ein viser elles til overordna konsekvensutgreiinga som er gjort i samband med kommuneplanen.

Medverknad, vidare planprosess og innspel til planarbeidet

Grunneigarar, offentleg mynde, lag og organisasjonar og dei som blir direkte råka av planarbeidet vil bli varsla om reguleringsplanen i eige skriv. Dette vil inneberer at dei som har innspel eller synspunkt til planarbeidet får høve til å kome med skriftleg innspel innan ein fastsett tidsfrist. Innspel som kjem til varsel om oppstart vil følgje som vedlegg til planomtalen.

I denne saka kan det bli aktuelt å gjennomføre eit ope møte ute i planområdet der det blir opna for innspel og moglegheiter til å stille spørsmål til planarbeidet.

Det kan også vere aktuelt å gjennomføre medverknadsmøte med naboar og grunneigarar innanfor planområdet.

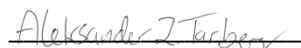
Medverknad ønsker ein ved å sende ut førehandsvarsel til alle aktuelle organ, fagmynde og naboar. Ein ønsker å ha ein tett dialog med Vanylven kommune i planlegginga.

Aktuelle høyringspartar i tillegg til grunneigarar og naboar vil vere:

- Vanylven kommune,
- Statsforvaltaren i Møre og Romsdal, Fylkeshuset, 6404 Molde
 - Møre og Romsdal fylke, Fylkeshuset, 6404 Molde
 - Statens vegvesen, Region Midt, Fylkeshuset, 6404 Molde
 - Linja AS
 - Tussa IKT AS
 - Telenor Networks v/servicesenter for nettutbygging, sfn@telenor.com
 - Landbrukskontor
 - Reinhaldsverk
 - Noregs- vassdrags og energidirektorat (NVE)

Planprosessen skal følgje reglane i plan- og bygningslova for utarbeiding av detaljreguleringsplan § 12-14. Planarbeidet vil skje i regi av underteikna i tett dialog med Johan Runar Aarskog.

Med vennleg helsing


Aleksander Zahl Tarberg
AZ Tarberg consulting

VEDLEGG:

- Kartutsnitt med planavgrensing
- KU vurdering i kommuneplanen