

Oppdragsgiver: Vanylven kommune

Oppdragsnr.: 52108992 Dokumentnr.:

Til: Vanylven kommune
Fra: Norconsult AS v/Grete Valen Blindheim
Dato: 2023-04-25

► Tilrådte justeringar av oversendt planforslag - detaljregulering Klovningen hamn

Detaljreguleringsplan for Klovningen hamn låg ute til offentlig ettersyn oktober-november 2022. Etter dialog med Vanylven kommune om merknadsvurdering sendte Norconsult 28.03.2023 over eit planforslag, der det var gjort omfattande endringar i høve til opprinneleg planforslag. Dei viktigaste endringane var følgjande:

- Det blei lagt inn ein ny indre molo, og den nordlege moloen blei justert.
- Rorbuer og friområde i indre hamn blei tatt ut av planen. I staden blei det lagt inn vesentleg meir areal til småbåthamn, samt noko areal til naust ved allereie frådelte nausttomter.
- Næringsarealet i indre hamn blei utvida, og fekk meir fleksibel arealbruk.
- Næringsarealet i nord blei utvida.
- Generelt blei det lagt inn større fleksibilitet i planen.

Revidert plan blei lagt fram for politisk behandling i formannskapet 11.04.2023. Saka blei utsett, og Norconsult blei bede om å sjå på næringsseigedomane 141/17 og 141/18 i indre hamn på nytt - med tilhøyrande sjøareal - etter innspel frå grunneigar Bjørn Magne Myskja. I ettertid har administrasjonen også bede om ny vurdering av mellom anna avkøyrse til næringsområdet på 141/2 i nord, etter innspel frå grunneigar Vidar Kløvning og næringsdrivande Jan Ronny Sandvik. Begge innspela følgjer som vedlegg til dette notatet, og Norconsult har i tillegg hatt direkte kontakt med dei to grunneigarane.

Næringsområdet i indre hamn

Skisse for ønska utbygging utarbeidd av grunneigar er gjengitt i figur 1. Utsnitt av oversendt plankart er vist i figur 2, og forslag til revidert plankart er vist i figur 3.

Grunneigar av 141/17 og 141/18 har følgjande ønskje for sin eigedom:

- Å kunne fylle ut og etablere kaifront lenger ut i sjø enn det oversendte planforslaget viser.
- At sjøområdet utanfor eigedomen inngår i den private (og etablerte) småbåthamna SH1.
- Å kunne plassere bygg lenger ut enn vist i oversendt planforslag
- Utnyttingsgrad 60% (skissa viser bygg på 280 m²),
- Byggehøgde som tilsvarande bygg på Hakallestranda
- Unngå universelt utforma gangveg over tomte og krav om fast dekke
- Parkering på eigen grunn.
- Unngå rekkefølgekrav om opparbeiding av veg



Fig. 1. Ønska løysing for 141/17 og 18.

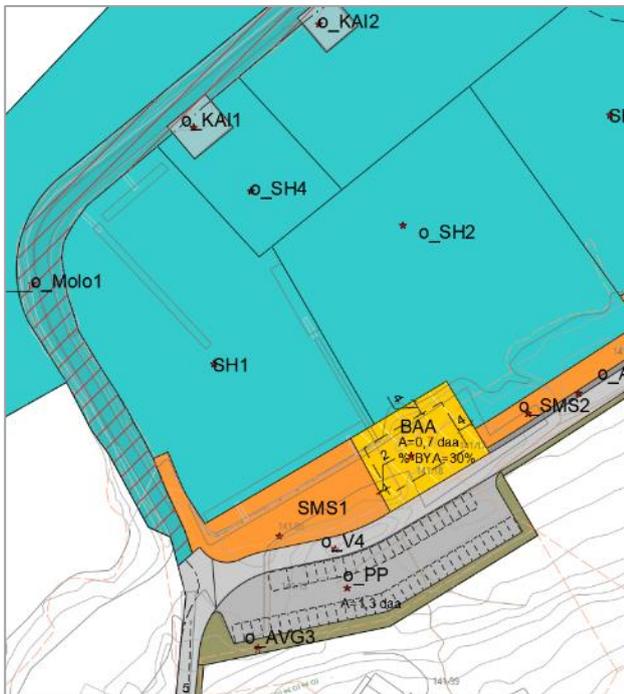


Fig. 2. Utsnitt av oversendt plankart.

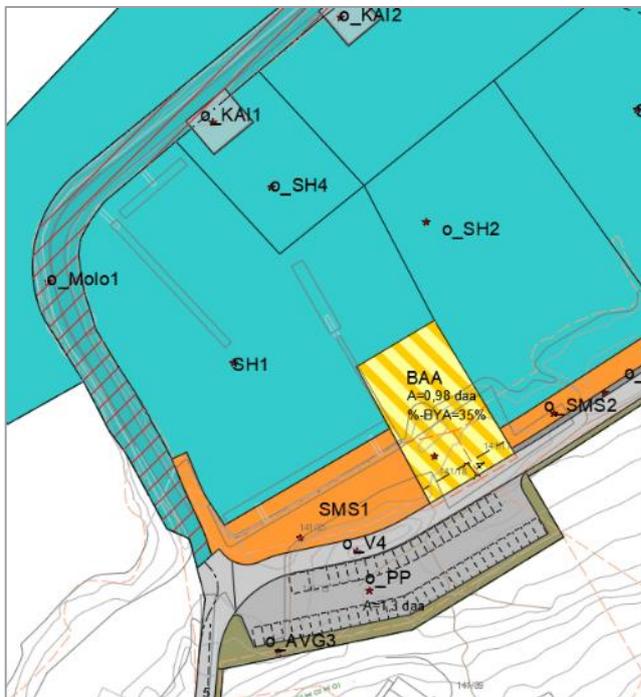


Fig. 3. Forslag til endra plankart.

Vurdering:

Norconsult tilrår at plankartet blir endra som vist i figur 3. Område BAA følger i figur 3 eigedomsgrensene mot aust og vest, og går ut i sjøen så langt som skissa i figur 1 viser. For å sikre fleksibilitet og forebygge behov for dispensasjonar ved eventuelle endringar av utbyggingsplanar, tilrår vi at byggearealet blir forlenga i heile si breidde slik at byggearealet (BAA) blir større enn i fig. 1, og at utnyttingsgraden samtidig blir sett lågare; 35%BYA. På den måten opnar planen for den ønska storleiken på bygget (inntil 340 m²), men nøyaktig plassering og utforming av kaifronten kan avklarast på eit seinare tidspunkt.

Byggegrenser er sett i formålsgrensa, med unntak av mot veg – der er det 4 m byggegrense. Løysingane i sjø er i samsvar med innspelet, slik at sjøarealet framfor BAA no inngår i det private småbåtarealet SH1.

Løysinga er oversendt grunneigar, og er akseptert.

Elles meiner Norconsult at innspela kan innarbeidast i planen. Vi ser at det kan vere behov for å stenge av hamnearealet, og at gåande kan nytte vegarealet. Her vil det vere svært lite trafikk, god oversikt og vegen vil også vere tilgjengeleg for alle.

I og med eigedomane har køyretilkomst og parkering på eigen grunn i dag, og at verksemda allereie er etablert, ser vi at det kan vere urimeleg å krevje opparbeiding av køyreveg o_V4 og to parkeringsplassar på o_PP før det kan byggast ut på tomta. Ny aktivitet i form av nye småbåt plassar, med tilhøyrande ny trafikk, bør likevel få krav om opparbeiding av parkeringsplassar.

Næringsområdet på 141/2 i nord

Frå Vidar Kløvning og Jan Ronny Sandvik har det kome innspel om utforming av avkøyrsele til næringsområdet. Figur 4 viser ønske om utforming frå Kløvning/Sandvik. Figur 5 viser oversendt plankart, og figur 6 viser forslag til endra utforming.

Dei har også andre innspel til endring av planen:

- Meiner at ny indre molo (molo 4) er ei erstatning for ny stor molo i nord (molo 3), og at det bør stå at molo 4 kan fjernast når molo 3 er etablert.
- Krav om ryddig uteområde og avgrensa utelagring må fjernast, på grunn av behov for lagring av masser og store maskiner.
- Utnyttingsgraden må aukast. frå 20% BYA.
- Auka gesimshøgde til 6 meter og mønehøgde på 9,5-10 meter.
- Påpeiker at det blir svært vanskeleg å planere terrenget til kote 2,7, og legge innvendig golv på nybygg på kote 3,0, sidan eksisterande kai og uteområde ligg på kote 1,75. Golvhøgda på nye bygg vil kome 1,3 m over golvhøgda på eksisterande bygg.

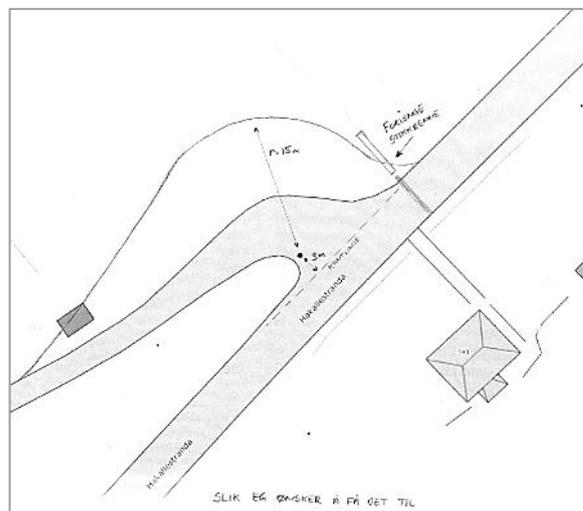


Fig. 4. Ønska kryssutforming i nord.

Vurdering:

Det oversendte planforslaget viste ei løysing regulert som kryss etter N100, i tråd med krava frå fylkeskommunen (som varsla motsegn på dette punktet). Krysset var gjort så lite som mogleg innanfor desse krava; dimensjonert for lastebil med køyremåte C. Rekkefølgekav for kryssutbetring for nye etableringar blei også er lagt inn i planen, i tråd med motsegnsvarelet frå fylkeskommunen.

Vi er samde i at krysset synest unødvendig stort med desse krava, særleg sett opp mot dimensjonane på fylkesvegen og den svært lave trafikkmengda i området. Vi har utarbeida eit revidert forslag vist i figur 6, der avkøyrsla er gjort så knapp som mogleg, samtidig som den er dimensjonert innanfor køyremåte C for lastebil. Vegbreidda er redusert til 5,5 meter inkl. skulder. Det ligg i tillegg inne 75 cm rekkverksrom. For å gjere dei foreslåtte endringane lettare å sjå, er opprinnelege linjene lagt inn med blå farge i figur 6.

Vi gjer merksam på at løysinga i figur 6 ikkje er i samsvar med urformingskrava frå fylkeskommunen.

Til dei andre innspela har vi følgjande merknadar:

- Ny indre molo 4 vil ha ein skjermingsverdi for den indre hamna, sjølv om molo 3 blir etablert, og vi vil ikkje tilrå eit krav om fjerning.
- Vi er samde i at kravet om avgrensing av utelagring kan fjernast. Det bør likevel vere eit mål å halde området ryddig.
- Vi er samde i at utnyttingsgraden kan aukast, og foreslår maks BYA=40%.
- Maks gesimshøgde og mønehøgde blei sett i samsvar med tidlegare innspel. Vi har ikkje innvendig mot at dei aukar til 6 og 10 m, i tråd med det siste innspelet.
- Vi ser at krav til innvendig høgde planert terreng og golvnivå skapar praktiske vanskar. Desse krava er knytt opp til krav om trygg byggegrunn i TEK17, og kan ikkje dispenserast frå.

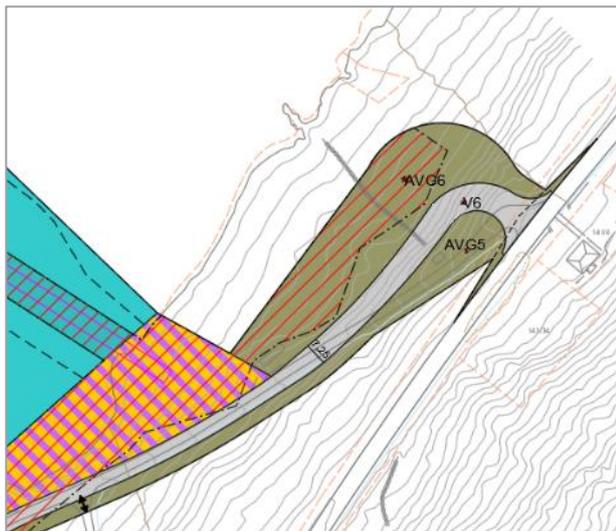


Fig. 5. Utsnitt av oversendt plankart.

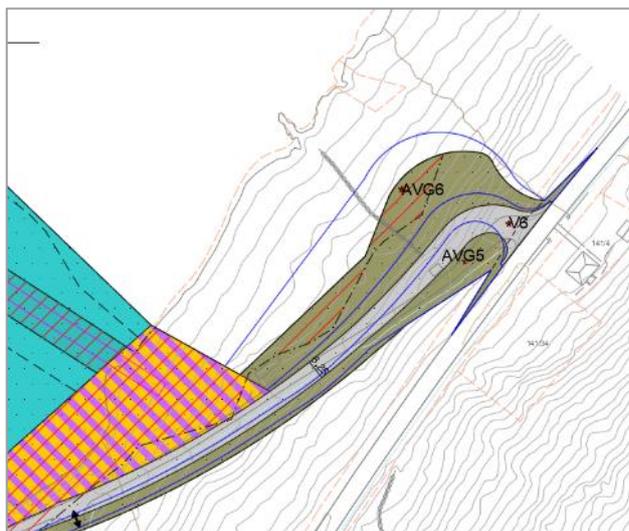


Fig. 6. Forslag til endra plankart. Blå linjer viser opprinneleg forslag.

1	2023-04-25	Tilrådte justeringar av oversendt planforslag for Klovningen	Grete Valen Blindheim	Pernille Ibsen Lervåg	
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Til Terje Kolstad, Vanylven Kommune

Justeringer av forslag til reguleringsplan, Klovningen havn.

Det er mye bra i det nye forslaget til reguleringsplan. Reguleringsplanen dekker et område med flere grunneiere som har ulike interesser og økonomiske muligheter.

Vi må unngå rekkefølgekrav som hindrer intensjonen i planen, dersom enkelte av ulike grunner ikke kan bygge ut slik planen forutsetter. Dette gjelder både tiltak på kommunen sin grunn, og de private.

Disse punktene bør legges inn i planen før neste høring:

1. Nord-østre linje på SH1 må flyttes slik at den følger den nord-østlige tomtegrense på 141-18 og møtes i krysset o_SH4 og o_KAI2. Se vedlegg 2.
2. Gult område BAA
Tomtene 141t/17 og 141/18 er kai og sjøhustomter som tidligere var eid av rederiet som hadde linebåten Bjørnholm. Dette var de tomtene som hadde størst dybde, og det skulle bygges kaier og sjøhus. Vi fikk kjøpe tomtene etter at Bjørnholm var solgt. Det gule området med BAA må minimum strekke seg ut til mudringskanten. Se vedlegg 3
3. Plassering av bygg.
I havna ønsker vi at byggene skal ha et maritimt uttrykk, slik at det ser ut som byggene hører hjemme der. Det vil sannsynligvis være finest med mønet mot sjøen slik at det faktisk ser ut som et sjøhus. Det er også viktig at bygget ikke blokkerer kaien, slik at det hindrer løfting av båter etc. Se vedlegg 2
4. Utnyttingsgrad 60%.
En del av Haugsholmen as driver med utleie, kjøp og salg av båter. Vi ønsker i størst mulig grad å ha båter/motorer/kajaker under tak. For å begrense utelagring på en slik sjøhustomt burde utnyttingsgraden være relativt høy. Se vedlegg 1.
5. Mønehøyde.
Vi ønsker tilsvarende mønehøyder som byggene Hakallevær har satt opp i strandkanten lenger sør. Det blir feil at vårt kombinert næringsbygg/servicebygg skal ha krav om lavere mønehøyder enn hyttene ved siden av.
6. Gangvei over tomtene våre med universell utforming og fast dekke.
Dersom det en gang blir mudret på oSH2 og eventuelt SH3 og bebygd på nausttomtene, må de selvsagt ha adkomst. Det vil være naturlig å ha vei og gangvei fra parkeringsplass. Det er ikke behov for ferdsel over vårt område fra SH1 til SH2. Eventuell trafikk bør ikke ledes ut på kaien. Der bør det være mulig å stenge av området dersom det skulle bli behov for det. Se vedlegg 1.
7. Krav om opparbeiding av 2 parkeringsplasser.
Det vil være naturlig å skrive "Parkering på egen tomt", istedenfor.

8. Opparbeidelse av vei.

Vi har i dag tilgang via SMS1(som forutsettes å ha samme funksjoner som i dag), men dersom det noen gang blir bygd o_V4, vil det bli naturlig å ha avkjøring fra den veien. Se vedlegg 1

Er tilgjengelig på telefon 48108888.

Mvh Bjørn Magne Myskja

Innvending på sak 57/23 -23/3586 - Detaljregulering Klovningen hamn - Utlegging 2 gang høyring

Har nokre punkt vi har merka oss på denne planen, som går på vår del av reguleringa.

Punkt 1:

Avkjøring V6 mot fylkesveg. Der har komt inn en volsom avkjøring med ein enorm fylling midt i brattaste terrenget. Det er omlag 11 meter høgdeforskjell mellom vegbana og foten på den innteikna fyllinga for ny avkjøring.

Synest det er heilt urimelig at man må til med eit slikt stort inngrep i terrenget for å få dette til.

Har i den anledning no sendt inn ein søknad til Møre og Romsdal Fylke om endring av denne avkjøring på ein meir fornuftig måte.

Kopi av denne søknad er også sendt til Terje Kolstad i Vanylven kommune.

Så her må teksten i Reguleringsføresegnene forandrast slik at man kan få laget denne i samsvar med godkjenning frå Fylket/ vegmyndigheitene.

Punkt 2:

Molo 4 meiner vi er ein erstatning for molo 3 så lenge den ikkje er ferdigstilt. Meiner då at det burde komt med at molo 4 kan fjernast når molo 3 står ferdigstilt.

Punkt 3:

I Reguleringsføresegnene for Klovningen havn (Detaljregulering) er det formulert slik under §3.1.4 «Utelagring skal avgrensast og uteområde skal haldast ryddig «

Størsteparten av bruken av dette området er masse-lagring av pukk, singel og grus.

Det vert også parkert ulike maskiner på tomte som Gravemaskiner, hjullaster, traktor, lastebil etc.

Og utstyr som følger med drift av entreprenør/ anleggsbransjen.

Ser på det som vanskelig og få alt slikt under tak.

Med ein utnyttingsprosent BYA på bare 20% på eit industriområde blir det i alle fall ikkje lettare.

Vi ønskjer dermed at teksten om utelagring fjernast eller skrivast om til noko meir fornuftig ut ifrå bruken av området. Og at BYA blir justert opp.

Punkt 4:

Gesimshøgde 5 meter er kanskje i minste laget for oss, -viss vi skal ha bygg ståande i retning der vi vil utnytte siden av bygget til porter.

Vi treng porter på 5,5 meter høgde for å få inn maskiner og utstyr -så då må man ha ein gesimshøgde på 6 meter. Og mønehøgde på 9,5-10 meter.

Punkt 5:

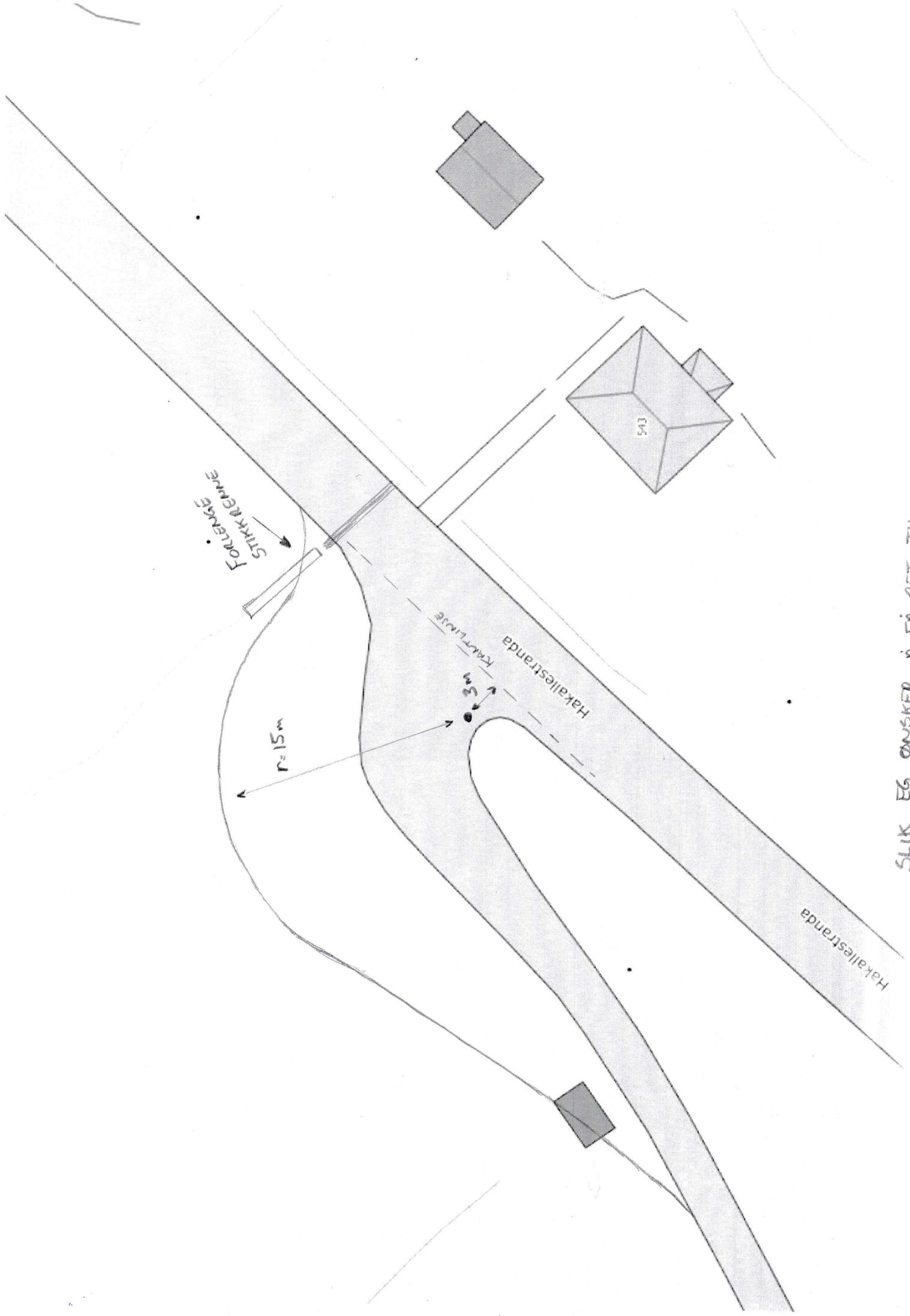
Eksisterande område og kai har no ein høgde på ca +1,75 meter NN2000. Veit om 2 gongar med springflod der vatnet har stått noken cm over kaia på dei 70 åra den har eksistert.

Det blir veldig vanskelig for oss å planere terrenget og området rundt her til +2,7m NN2000. Og +3,0 m NN2000 for nye bygg. Då kjem golvhøgde på eit evt nytt bygg 1,3 meter over eksisterande bygg. Veit ikkje korleis dette kan løysast -er det mulig å søke dispensasjon på dette?

Til informasjon ligg no eksisterande molo på ca 2,10 m NN2000.

Med vennleg helsing

Vidar Kløvning og Jan-Ronny Sandvik



SLIK EG ÖNSKER Å FÅ DET TIL