

SAMLA SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar	Ragnhild Nessa	Arkiv: PLAN 06004
Arkivsaknr.:	06/00277	

Saksnr.:	Utval	Møtedato
0165/06	Plan og økonomiutvalet	16.10.2006
0076/06	Kommunestyret	23.10.2006

REGULERINGSPLAN - HOLAMYRA NÆRINGS-PARK – VEDTAK

Saksdokument:

Oversiktskart, datert 28.06.06
Forslag til regulering, datert 19.10.06

Merknader:

Statens vegvesen, datert 07.09.06
Istad Nett AS, datert 08.09.06
Møre og Romsdal fylke, datert 21.09.06

Bakgrunn:

Fræna kommune ser eit aukande behov for å legge til rette for forretningstomter til storhandel/verkstad. I kommuneplanen sin arealdel er Holamyra i Malmefjorden lagt ut som forretningsområde/småindustri. Dette området peikar seg ut som ei attraktiv og god plassering for denne typen verksemd sidan området knyter seg til eksisterande storhandelsverksemd og har ei god geografisk plassering ved at det også kan dekke etterspørselen for denne typen verksemd for nabokommunane til Fræna.

Holamyra næringspark grensar til eit eksisterande bustadområde i sør og søraust. Nordaust for bustadområda er det flateregulert til same føremål.

Grunneigar Tor Einar Holen ønskjer privat regulering og omsetjing av Holamyra. Kommunen ville sjølv ta hand om næringsutviklinga og dermed regulering og omsetjing av dette store feltet i Malmefjorden. Dette for mellom anna å styre utviklinga i området, og hindre at området endar opp som ein konkurrent til forretningsverksemda i Elnesvågen. Det vart meldt oppstart på planarbeidet 01.03.06. Planen var til 1. handsaming i PLØK 22.05.06, og vedtatt lagt ut til offentleg ettersyn i perioden 29.05.06- 23.06.06. På grunn av vesentlege endringar i høve til første reguleringsforslag, måtte planen ut til nytt offentleg ettersyn i perioden 01.09.06-29.09.06.

Kommunen utførte grunnundersøkingar i Holamyra for å sjekke kor eigna området er for utbygging. Undersøkinga viste at eit samanhengande felt i nord som var for djupt til at det løner seg økonomisk å bygge her. Myrområde som er djupare enn 3 meter vurderer kommunen som ikkje byggbare område. Dette området representerer eit større, samanhengande felt, i hovudsak område F4 i det nye reguleringsforslaget datert 28.06.06.

Mens planen låg ute til første offentleg ettersyn (29.05.06 – 23.06.06) var det grunnforhandlingar mellom kommune og grunneigar. I grunnforhandlingane kunne ikkje kommunen imøtekomme grunneigar i høve til krav til grunnpris for det djupe myrområde som kommunen vurderer som ikkje byggbart. Det vart av den grunn semje om at grunneigar sjølv kan ha området. Feltet er i tidlegare reguleringsforslag (15.05.06) regulert til friluftsområde. I det nye reguleringsforslaget (28.06.06) er dette området, etter ønske frå grunneigar, regulert til forretningsverksemd.

Endringane fører til at planen må ut til nytt offentleg ettersyn. Friluftsområdet er erstatta med eit gjennomgåande grøntbelte som sikrar grøne soner som bryt opp forretningsområdet.

Grunneigar Tor Einar Holen retta ønskje om å disponera delar av sin eigedom til mellom anna bilmuseum. Museet skal innehalda ute- og inneutstilling av store og små kjøretøy, samt møtelokale og verkstad med høve for utleige. Dette vart regulert inn i planen etter vedtak i PLØK, 22.05.06.

Det vart utarbeidd ei utbyggingsplan i 1990 for felt F7. Plana er gamal og legg relativt detaljerte føringar for utforminga av området. Ei ny regulering gir føringar som knyter feltet til resten av reguleringsområdet i tillegg til at utbyggjar vil ha større fridom i utforminga enn kva den gamle utbyggingsplana gir høve til.

Vegen i området skal gi tilkomst til tomter på begge sider av vegen. Kanalen skal leggst i røyr langs vegen. Ein open kanal må vera svært djup enkelte stadar for å kunne fungere og det vil vera naudsynt med bru/fylling ved tilkomsten til dei ulike tomtene. I tillegg vil ein open kanal oppta mykje tomteareal. Nordvest i reguleringsområdet opprettheld ein den opne kanalen slik den er i dag. Dette gir eit naturleg grøntdrag i tillegg til at vatnet vert ført ut til eksisterande stikkrenne under fylkesvegen.

Reguleringsplanforslaget gir tomter med ulik storleik og kvalitet. Tomtene som ligg langs vegen skal ikkje vera større enn 5 dekar. Dette er attraktive tomter som vil vera synlege frå vegen. Mønehøgda skal her ikkje vera meir enn 8 meter frå planert terreng. Større verksemder som krev meir plass og dermed truleg større bygg skal plasserast aust i området. Her er det tillate å oppføre bygg med maks mønehøgde på 9 meter frå planert terreng. Dette vil ikkje vere til sjenanse for bustadhus i aust sidan høgdeforskjellen frå Holamyra og til bustadfeltet er relativt stor.

Eit 25 meter breitt parkbelte (P 5 og P 6) skil Holamyra næringspark frå omkringliggjande bustadområde. Mot Tømmervegen (veg 2) er det ei grønn buffersone på 10 meter som sikrar bebuarar ei fin tilkomst til bustadområdet i aust. Mot riksvegen (veg 1) skal det opparbeidast eit vegetasjonsbelte med parkpreg (undervegetasjon og tre). Dette vert gjort for å sikre at området framstår som attraktivt frå riksvegen (veg 1).

I krysset mellom riksvegen (veg1) og Tømmervegen (veg 2) er krysset, etter avtale med Statens vegvesen, utvida i breidda på vestsida og med dråpe i Tømmervegen. Vegvesenet ville ikkje godkjenne eiga avkjøringsfil til Tømmervegen. Ei avkjøringsfil kan hindre sikt og krev dessutan eit større og dermed meir kostbart kryss.

Planen låg ute til 2. gangs offentleg ettersyn i perioden 01.09.06 - 29.09.06, og det kom inn følgjande merknader:

Statens vegvesen, datert 07.09.06

Lengden på forbikjøringslomma har auka. Av erfaring frå bystrøk med meir trafikk enn her, har det vore tilfredstillande avvikling sjølv om lomma er opparbeidd i samsvar med retningslinjene i vegnormalane.

Frisikta er noko avgrensa. Denne skal målast 10 m inn på sekundærvegen, dvs. 10 m frå kant av riksvegen.

Vurdering:

Merknadane er imøtekomne.

Istad Nett AS, datert 08.09.06

Dei ønskjer at det vert innregulert tomt for nettstasjon i området. Ønska plassering er vist på vedlagt teikning, og storleiken på nettstasjonstomta må vera 5 x 7 meter.

Vidare ønskjer dei å legge høgspenlinja som går der i dag i kabel. Denne vil då bli lagt i ny trace (sjå skisse). Anleggsbidrag for etablering av nettstasjonen må Fræna kommune eller den første kunden som skal ha straum betala.

Vurdering:

Merknaden er imøtekomen. Nettstasjonen er plassert lenger nord i feltet, inn mot parkbeltet. Når det gjeld nettstasjonen er finansieringa av denne eit privatrettsleg forhold som ikkje rører ved planen.

Møre og Romsdal fylke, datert 21.09.06

Ingen merknad ut over det som gjeld automatisk freda kulturminne.

Det er stor interesse i å etablere seg på området. Terje Malme er ein av interessentane som har ønskje som må avklarast i planen. Han vil etablere ein bensinstasjon på hjørnetomta nord for Tømmervegen med direkte avkjørsel til tomta frå Tømmervegen.

Vurdering:

Holamyra næringspark ligg i tilknytning til eksisterande storhandelsverksemd. Ei regulering av Holamyra næringspark til same type verksemd, vil samle storhandelsverksemd innanfor eit område. I tillegg har området ei attraktiv og god geografisk plassering.

Grunnundersøkingar av Holamyra viste at delar av området ikkje er eigna for utbygging. Dette hindrar likevel ikkje utforminga eller kvaliteten på Holamyra næringspark som heilskap. Det ueigna området konsentrerte seg til eit samanhengande felt, og styrkjer slik området estetisk ved at det får eit grønt uttrykk. I tillegg vil grøntområdet skilje storforretningsverksemda frå opplagsplassen til Betongsvarefabrikk & Sandtak.

Reguleringsplana gir ei god utnytting av området med eit vegnett som legg til rette for tomter av ulik storleik og kvalitet. Parkbelte skjermar mot omkringliggjande bustadfelt og vegar, og skaper ei grøn ramme kring heile området. Retningslinjer for den einskilde tomt sikrar at Holamyra får ei attraktiv og grøn utforming.

Frå riksvegen (veg 1) er det lagt inn ei forbikjøringslomme, og dråpe i vegen frå Tømmervegen (veg 2). Dette er gjort i samarbeid med Statens vegvesen

Ein open kanal må vera svært djup enkelte stadar for å kunne fungere og det vil vera naudsynt med bru/fylling ved tilkomsten til dei ulike tomtene. I tillegg vil ein open kanal oppta mykje tomteareal. Av den grunn vert kanalen lagt i røyr langs vegen.

Kommunen er positiv til etablering av bensinstasjon i Holamyra. Terje Malme og Eik senteret ønskjer også å etablere seg på same tomta, men Eik senteret har sagt seg villig til å kjøpe nabotomta dersom det vert bensinstasjon her. For Malme er det ønskeleg at innkjøringa til stasjonen vert frå Tømmervegen for at stasjonen skal vera lett tilgjengeleg. Dersom dette ikkje let seg gjere vil Malme vurdere om dei i det heile vil ha ein bensinstasjon i dette området. Ei innkjøring frå Tømmervegen betyr at bilar som kjem frå riksvegen må krysse motsett kjørefelt for å kome inn på bensinstasjonen. Når bustadfeltet ovanfor Holamyra vert ferdig utbygd (B5, B23 og B24 i kommuneplanen), vert det omlag 400 bustadar i området. Då kan ein rekne med ein trafikk på 2000 bilar i døgnet på Tømmervegen. Dersom innkjøringa til bensinstasjonen vert lagt frå

Tømmervegen kan dette skape bilkø som kan gå ned til krysset mellom riksvegen og Tømmervegen. Kommunen ser to alternative løysingar for innkjøring til bensinstasjonen:

1. Innkjøring frå Tømmervegen med kanalisert kryss (sjå vedlegg), med utkjøring til veg 3. Opparbeiding av eit kanalisert kryss vil medføre ein kostnad på om lag 500.000 noko kommunen i utgangspunktet vil måtte koste. Det er høve til å vidareføre ei tofelts kjørebane fram til krysset mot veg 3. Byggekostnadane vil truleg verte høgare, men dette alternative vil gjere det lettare å belaste heile feltet for investeringar.
2. Innkjøring frå veg 3 med utkjøring til Tømmervegen. Ein midtrabatt hindrar bilar i å bruke utkjøringa til innkjøring (sjå vedlagt forslag til reguleringsplan).

Tida ein brukar inne på stasjonen vil vere lik i begge alternativa. Dei negative konsekvensane ved alternativ ein vil vera lengre veg *inn* til stasjonen noko Malme fryktar vil ha innverknad på omsetjinga. Bensinstasjonen vil erstatte den noverande bensinstasjonen og ikkje ha konkurrerende stasjonar i nærleiken. Av den grunn kan det vera rimeleg å tru at innkjøringslengda ikkje vil ha særleg betydning. Eit kanalisert kryss er både kostbart og, i følgje Vegvesenet, ingen god løysing i høve til trafikktryggleik. På bakgrunn av dette vert alternativ 2 tilrådd lagt inn i planen.

Området er ikkje utsett for ras.

Rådmannen kjenner ikkje til andre tilhøve som må avklarast før planen vert godkjent.

Rådmannen si tilråding:

Med heimel i plan- og bygningsloven av 14.juni 1985 § 27-2 nr 1, vert forslag til reguleringsplan for Holamyra næringspark, datert 15.05.06, sist revidert 17.10.06 med tilhøyrande føresegner, datert 15.05.06, sist revidert 28.06.06, godkjent.

Frå Plan og økonomiutvalet i møte 16.10.2006 sak 0165/06

Handsaming:

Rådmannen sette fram slikt forslag til punkt 2 som tillegg til tilrådinga:

2. Det vert føreset at krysset mellom Tømmervegen og Rv 64 vert utforma som vist i skisse til alternativ B dagset 12.10.2006 (kommunevegen delvis kanalisert fram til veg 3).

Rådmannen si tilråding med tillegg av punkt 2 vart samrøystes vedteke

Vedtak:

1. Med heimel i plan- og bygningsloven av 14.juni 1985 § 27-2 nr 1, vert forslag til reguleringsplan for Holamyra næringspark, datert 15.05.06 sist revidert 10.10.06 med tilhøyrande føresegner, datert 15.05.06, sist revidert 28.06.06, godkjent.
2. Det vert føreset at krysset mellom Tømmervegen og Rv 64 vert utforma som vist i skisse til alternativ B dagset 12.10.2006 (kommunevegen delvis kanalisert fram til veg 3).

Frå Kommunestyret i møte 23.10.2006 sak 0076/06

Handsaming:

Representanten Anne Holen Helseth reiste spørsmål om habilitet for eige vedkommande, grunna at bror hennar er grunneigar i det aktuelle område. Ved votering gjekk eit samrøystes kommunestyre inn for at representanten Anne Holen Helseth er å sjå som inhabil under handsaming av saka.

Plan og økonomiutvalet si tilråding vart samrøystes vedteke.

Vedtak:

1. Med heimel i plan- og bygningsloven av 14.juni 1985 § 27-2 nr 1, vert forslag til reguleringsplan for Holamyra næringspark, datert 15.05.06 sist revidert 10.10.06 med tilhøyrande føresegner, datert 15.05.06, sist revidert 28.06.06, godkjent.
2. Det vert føreset at krysset mellom Tømmervegen og Rv 64 vert utforma som vist i skisse til alternativ B dagset 12.10.2006 (kommunevegen delvis kanalisert fram til veg 3).