



Fræna kommune
Teknisk forvaltning
Plan

Arkiv: 06015
Arkivsaksnr: 2009/1538-11
Sakshandsamar: Rune Iversen

Samla saksframlegg

Utval	Utvalssak	Møtedato
Plan- og økonomiutvalet i Fræna kommune	137/2009	02.11.2009
Kommunestyret i Fræna	57/2009	16.11.2009

Reguleringsendring Ura industriområde - til godkjenning

Saksdokument:

Oversiktskart, datert 19.06.09.

Planforslag, datert 16.06.09, sist endra 27.10.09.

Forslag til føresegner, datert 16.06.09, sist endra 27.10.09.

Innkomne merknadar:

Istad Nett AS, datert 16.07.09.

Møre og Romsdal fylke, datert 17.08.09.

Statens Vegvesen, datert 17.08.09.

Fræna Pinsemenighet, datert 20.08.09.

Vivi Ann W. og Stig Kirkaune, datert 19.08.09.

Saksopplysningar:

I medhald av § 28-1, nr 1 andre ledd i plan- og bygningsloven, vart det 15. august 2006 gjeve melding om at arbeid med reguleringsendring vart starta opp på URA og delar av Eidem Sør.

Føremålet med omreguleringa var å:

- Sikre tilkomst for dei ulike forretningstomtene.
- Regulere om tomt avsett til allmennyttige føremål (bedehus for menigheta Shalom).
- Regulere bort planlagt tunell gjennom Klempertåsen.

Området er i kommuneplanen lagt ut til føremål som er i samsvar med den endringa vi no legg opp til. Tomta nemnt som allmennyttig føremål (Shalom) er i kommuneplanen avsett til allmennyttig føremål.

Det faste utvalet for plansaker gjorde i møte 22062009 under sak 85/2009 samrøystes vedtak om å leggje planen ut til offentleg ettersyn. Planen har ligge ute til slikt ettersyn i tida 10.07. – 21.08.09. I samband med dette har vi fått følgjande merknader:

Istad Nett AS, datert 16.07.09 skriv slik:

Istad Nett AS har tekniske installasjoner (kabel, nettstasjon, m.m.) i det aktuelle området. En eventuell flytting/forandring på nevnte installasjoner blir en kostnad som utbygger må bære.

Kommentar:

Merknaden er teke til vitande.

Møre og Romsdal Fylke, datert 17.08.09

Møre og Romsdal fylke har ut frå sine ansvarsområde ikkje vesentlege merknader til planforslaget, som for deira del kan godkjennast.

Statens Vegvesen Nordmøre og Romsdal distrikt, datert 17.08.09 skriv slik i sin merknad til endringsforslaget:

I krysset mellom RV 664 og den kommunale veien (Hauanvegen) bør byggegrensene justeres i samsvar med veglovens § 29. Ut over dette har Statens vegvesen ingen merknader ut ifra sine ansvarsområder.

Kommentar:

Planen er korrigert slik at den er i samsvar med § 29 i vegloven.

Fræna Pinsemenighet, datert 20.08.09 skriv i sin merknad slik:

”Fræna Pinsemenighet har de senere årene hatt en økende aktivitet innenfor flere av sine virkefelt. Spesielt i forbindelse med barne- og ungdomsarbeidet er kapasiteten på lokalene til tider sprengt, og behovet for å utvide eller se oss om etter nye sentrumsnære lokaler har vært et tema. I denne forbindelse er det ønskelig fra vår side at det i reguleringsplanen settes av et areal til allmennyttige formål som er det dobbelte av det som er i dag. Se vedlagt skisse på kartet. Videre er det ikke ønskelig for oss at det i punkt 4.2.2 er angitt at forsamlingshuset skal oppføres med saltak med mønehøgde på 10 meter. Ved en eventuell utvidelse må vi finne en løsning som er både estetisk og formålstjenlige til våre behov uten å være låst til en spesiell byggemåte. Vedrørende punkt 4.2.3 ser vi for oss at arealet må tilpasses det fremtidige behov.

Kommentar:

Dersom vi skal imøtekomme ønske frå pinsemenigheta om dobling av arealet avsett til allmennyttige føremål, må planen ut til nytt offentleg ettersyn. Slik ein her ser det vil dette vere uheldig så lenge deira ønskjer enno ikkje er meir klare for realisering(dei vurderer mellom anna ei anna og meir sentrumsnær tomt) enn det dei synes å vere. Rådmannen er likevel klar for å endre planen for å leggje til rette for utvida aktivitet når meir konkrete planer om utbygging eventuelt ligg føre.

Det er ikkje sett fram noko krav i vedtektene til planen om at bygget skal vere 10 m høgt, men ei grense om at bygget ikkje kan overstige denne høgda.

Rådmannen er elles kjent med det positive arbeidet/ungdomsarbeidet som skjer i regi av pinsemenigheta og vil gjere sitt for at dei får høve til å utvikle dette arbeidet.

Vivi Ann W. og Stig Kirkaune, datert 19.08.09 skriv slik i sin merknad til planen:

”Den planlagte veien som kommer nedenfor vår eiendom vil komme over vår eiendom i høyde og vil derfor kreve at det vil bli bygd opp en støttemur sånn at den kommer i samme høyde som resten av vår eiendom. For derfor å slippe støy og støv fra den nye veien.

Vi vil også være behjelpelig med å avse noe av vår eiendom for å få veien så rett som mulig. Dette kan diskuteres.

Hvorfor heter det nå industriområde og ikke lettindustri som det het tidligere?

Dette vil vi mene er en vesentlig forskjell pga at støyende bedrifter kan komme. Og det er noe vi ikke vil ha.

Så kan vi se ut i fra de nye planene at eiendomen rett sør for de tre eiendommene er merket som jordbruk som var merket FR tidligere og mener at det bør opprettholdes. Hva med den eksisterende vei som vi bygde selv, den skulle Fræna kommune overta til gang og sykkelvei når nyveien kom, men ved en feiltakelse så har dere solgt den til Finn Gammelseter. Nå har dere solgt eiendom uten at vi som veieiere ikke er blitt informert.

Håper på at dere tar våre innspill alvorlig denne gangen som det står i kommentarene så har vi ikke fått svar på brev datert 16092005.

Vil håpe at reguleringen vil ta hensyn til at det er et boligområde i Ura og at de bedriftene som allerede er der vil holde eiendomen sin i orden og så akseptabel at det ikke kan føre til at barn kan komme inn på de eiendommene og komme til skade på noen måte og at det stilles krav til ev nye bedrifter som måtte etablere seg der mtp, støy og annet som måtte være sjenerende for beboelse i området.”

Kommentar:

Det er lagt inn ei sone med friluftsområde på om lag 15 m mellom bustadeigedom og det kombinerte føremålet forretning/industri. I samband med ei eventuell byggjesak vert støytilhøva nøye vurdert og det vil bli teke omsyn til om eit framtidig tiltak kan foreinast med nærføring til ein eksisterande bustad. Kommunen som eigar av området bør også vurdere dette tilhøvet i samband med tildeling av tomtearealet.

Industri (eller kombiføremålet industri/forretning er områdekategoriar nedfelt i SOSI (Samordnet Opplegg for Stedfestet Informasjon er et dataformat som er en Norsk Standard utviklet av Statens kartverk for utveksling av digitale kartdata) og vil i utgangspunktet ikkje medføre endring i kva som kan plasserast i området. Lettindustri er ikkje ein slik områdekategori.

Området rett sør for bustadeigedomane er regulert slik det var i gamal plan og slik det er vist i kommuneplanen.

Spørsmål om korleis kommunen forvaltar eigedomane sine og i dette korleis areal vert avhenda vedkjem kommunen som eigedomsforvaltar, men ikkje arbeidet med denne planen og kommunen som planmynde.

Dei andre tilhøva som vert teke opp i merknaden går på korleis tiltak etter planen bør gjennomførast. Desse merknadane vert tekne til vitande.

Vurdering:

I gjeldande plan ligg det inne eit alternativ vegføring for RV 663 til Farstad. Alternativet vart framsett som ei mogleg løysing for den store mengda av tungtrafikk som kom frå Tverrfjella og Hustadmarmor AS sine gruver med kalkstein. Dette uttaket har no stoppa opp i det gruva er sett i driftskvile og hovudtyngda av råvarene (kalkstein) kjem sjøvegen. Det synes elles å vere stor semje om at ny vegføring skal skje vest for eksisterande vegføring i Eidembakken i eit område mellom denne og brannstasjonen. Planen som no ligg føre omregulerer den alternative vegføringa gjennom Klempertåsen frå vegføremål til forretning-/industriføremål.

Tomt til allmennyttige føremål vert foreslått omregulert til forretning/industri i det ein har sett føre seg at tomte ikkje er blitt erverva og noko byggeprosjekt til allmennyttige føremål synes heller ikkje å vere nær føreståande.

Tilkomsten til bustadhusa i området vert regulert etter bruken slik han er i dag. Det er i tillegg gjort ei korrigeringslik slik at det er samsvar mellom reguleringsføremål og tomtegrense på eigedomane tilhøyrande byggefirmaet Skanska AS og entreprenørfirma Finn Gammelseter AS. På denne vegen er det også etablert eit midlertidig bygg som ikkje er i samsvar med

byggjemelding og i strid med gjeldande plan. Planforslaget legg opp til ei så lita endring som mogleg, men delar av bygget må likevel fjernast før ny veg kan byggjast fram til bustadane.

Elles er øvste nordlege utbyggingsområde (I 4)tenkt forsynt med vegar både frå aust og vest. Området nemnt som I 7(industriområde) i kommuneplanen er ikkje lagt inn i planforslaget.

Dette kan ein sjølvsagt vurdere lagt inn, men ei slik regulering vil høgst truleg føre til ganske omfattande registreningsgravingar og dette kan synast unødvendig ut frå kjente behov til utviding av området slik vi ser det i dag.

Elles er det gjort ein del endringar i planen slik at det er størst mogleg grad av samsvar mellom planen og det som faktisk er bygd. Dette gjeld riksvegføring, gangvegar og avkøyrslar. I nord er det lagt inn ein sikringssone for høgspenning. Dei tre bustadtomtene i området er innregulert med utgangspunkt i målebrev og elles tilpassa ei rimeleg tomtearrondering. I sør er tomtene tillagt areal slik at tilkomst til eigedomane kan skje over regulert tomtegrunn. Dei same tomtene vil ved full regulering, slik dette er nedfelt i kommuneplanen, bli liggjande igjen som ei øy inne i eit industriområde. Reint planfagleg er dette ikkje ei god løysing og ein bør ved neste korsveg, kanskje om 10 år, vurdere korleis ein skal førehalde seg til denne utfordringa.

Planmyndet har fylt ut sjekklister for vurdering av risiko og sårbarheit i samfunnsplanlegginga og har der komme fram til at det ikkje er knytt uakseptabel risiko til nokon av dei emna som er nemnt der.

Rådmannen kjenner elles ikkje til andre tilhøve som må vurderast før planen kan godkjennast.

Rådmannens tilråding:

Med heimel i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 § 27-2 nr 1, vert reguleringsendring for Ura Industriområde dagsett 16.06.2009, sist endra 27.10.09 med tilhøyrande føresegner dagsett 16.06.09, sist endra 27.10.09, vedteke.

Behandling i Plan- og økonomiutvalet i Fræna kommune - 02.11.2009

Rådmannen si tilråding vart samrøystes vedteke.

Forslag til vedtak

Med heimel i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 § 27-2 nr 1, vert reguleringsendring for Ura Industriområde dagsett 16.06.2009, sist endra 27.10.09 med tilhøyrande føresegner dagsett 16.06.09, sist endra 27.10.09, vedteke.

Behandling i Kommunestyret i Fræna - 16.11.2009

Plan- og økonomiutvalet si tilråding vart samrøystes vedteke.

Vedtak

Med heimel i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 § 27-2 nr 1, vert reguleringsendring for Ura Industriområde dagsett 16.06.2009, sist endra 27.10.09 med tilhøyrande føresegner dagsett 16.06.09, sist endra 27.10.09, vedteke.