



Saksframlegg

Utval	Utvalssak	Møtedato
Plan- og økonomiutvalet i Fræna kommune	29/2010	15.02.2010

UTBYGGINGSPLAN FOR DALE BRUK AS – TIL GODKJENNING

Saksdokument:

Oversiktskart, datert 16.06.09

Planforslag med teiknforklaring, datert 16.06.09, sist revidert 18.01.10

Forslag til reguleringsføresegner, datert 16.06.09, sist revidert 18.01.10

Mail frå Møre og Romsdal fylke, datert 15.01.10

Innkomne merknadar:

Møre og Romsdal fylke

Datert 12.08.09

Dale Bruk AS

Datert 12.08.09

Statens vegvesen

Datert 22.08.09

Gjeldande planar:

Dale Bruk A/S, 01046

Vedteken 24.04.06

Bakgrunn:

Dale Bruk AS ønskjer å bygge ut delar av eigedommen sin til forretning/kontor/lager. Gjeldande reguleringsplan, vedtatt i 2006, krev utbyggingsplan (jf. §Pbl 28-2) før utbygging.

Utbyggingsplanen viser seks delområde der området lengst opp mot vegen er regulert til forretning/kontor/lager (F/K/L 1), området i midten til forretning/kontor (F/L 1-2) og lengst sør i området er det tre delområde regulert til lager (L1-3). Det er felles tilkomst frå riksvegen til heile området inkludert fire bustadar (B1-2). Det er lagt vekt på å skilje kundetrafiikk og tungtrafiikk ved inn- og utkjøring frå lagerbygga. På område P2 er det teikna inn korleis dette i praksis kan løysast. Parkbelte rundt bustadar og sør for lagerområdet kan ha ein skjermende effekt mot omgivnadane. Høgde og storleik på bustadhus er lik eksisterande bygg. For område regulert til lager er gesimshøgda heva med 0,5 meter i høve gjeldande reguleringsplan. Det same gjeld for område F/L1. Reguleringsplanen set 8 meter som maks gesimshøgde i desse områda, men seier ingenting om maks mønehøgde eller type tak. Planforslaget viser ein BRA på 6000 m² for område F/L1-2, og BRA 3000 m² for område L2. Salgslokala i F/L 1 kan ha maks BRA 2000m².

Etter at planforslaget har vore ute til offentleg ettersyn har følgjande blitt endra:

- § 4.1.2: %BYA på B1 og B2 er auka frå 23 og 25% til 30%.
- Tidlegare § 4.1.3 ”i B1 skal det ikkje byggjast frittliggjande garasjar” er fjerna.
- § 4.1.3: Mønehøgde på B1 og B2 er auka frå 8.5 og 8 meter til 9m.

- § 4.3.1: Lagt til: "Område for forretning er forbeholdt plasskrevjande varer i samsvar med fylkesdelplanen for senterstruktur."
- § 4.4.2: Lagt til: "Bygningane skal forbeholdast plasskrevjande varer i samsvar med fylkesdelplan for senterstruktur."
- § 4.4.4: Slagslokala i F/L 1 er auka frå BRA 1000m² til 2000m².

Planen har vore ute til offentlig ettersyn i perioden 03.07- 14.08.09.

Det kom inn 3 merknadar til planen:

Møre og Romsdal fylke, datert 12.08.09

Ingen merknad.

Dale Bruk AS, datert 12.08.09

Dei ønskjer å endre føresegnene i forslaget:

- B1 og B2 bør begge ha 30% grad av utnygging.
- Punkt 4.1.3 om at det ikkje kan byggjast frittstående garasjar i B1 må takast bort.
- I punkt 4.1.4 bør mønehøgda aukast til 9m då eine bustaden er 9m frå før.
- Dei har behov for 1500 m² og ønskjer 2000m² salgsareal i F/L1, punkt 4.4.4 gir berre rom for 1000m².

Vurdering:

B1 og B2 ligg nært opptil forretningsområde og i eit slik område er ikkje BYA 30% unaturleg høgt. Dette er endra i dei nye føresegnene. Vi ser heller ingen problem med å byggje frittliggjande garasje på B1. Denne paragrafen er teken vekk i føresegnene. Då ein bustad alleie har 9m² mønehøgde, har vi auka tillate mønehøgde for bustadene i B1 og B2.

Vi ser det som viktig at bedrifta får mulighet til å utvikle seg og har auka salgsarealet i F/L til 2000m².

Merknaden er imøtekommen.

Statens vegvesen, datert 22.08.09

Ingen merknad.

Samla vurdering:

Gesimshøgda er heva med 0,5 meter i høve gjeldande reguleringsplan. Ein utbyggingsplan kan berre i mindre grad endra innhaldet frå overordna plan. Ut frå omgjevningane på staden vurderer me ei heving på 0,5 meter til å vere av ein slik karakter at det ikkje går som ei vesentleg endring av reguleringsplanen. Det er ikkje sett krav til maks mønehøgde eller taktype i reguleringsplanen. Dette er nå fastsett i utbyggingsplanen.

Eksisterande reguleringsplan seier at det er tillate med om - og påbygging av eksisterande bustader. Det planforslaget som var ute til offentlig ettersyn, ga ikkje store rom for dette. Det ny forslaget har tatt utgangspunkt i det høgste bustadhuset, og %BYA er auka til 30%. Bustadane ligg i nær tilknytning til forretningsområde og vi meiner dei nye føresegnene er tilpassa eksisterande bygg og omgjevning.

Når saka var til behandling for offentlig ettersyn vart det frå kommunen sin side fokusert på at salgsarealet innanfor planområde ikkje skulle overskride 3000m³. På grunn av fylkesdelplanen ikkje set ei øvre grense for tillate bruksareal, har fylket signalisert at dei vil leggje seg på ei grense på 3000m² bruksareal detaljhandel i område utanfor "sentrum".

Dale Bruk har sendt inn ønske om at salgslokala i F/L1 skal aukast frå 1000m² til 2000m². På grunn av eksisterande salgslokale i F/K/L og planlagt forretningsarealet i F/K/L 2 i i gjeldande reguleringsplan, vil samla salgsareal for heile område då overstige 3000m².

Kommunen ønskjer at bedrifta kan få muligheit til å utvikle seg og ønskjer å imøtekomme behovet for auka salgsareal. Vi har difor vurdert rikspolitisk bestemmelse for kjøpesenter og fylkesdelplan for senterstruktur på nytt. I RPR for kjøpesenter § 3 står det at *"kjøpesenter kan berre etablerast i samsvar med godkjente fylkesplanar eller fylkesdelplanar med retningslinjer for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjonar"*. Når denne forskrifta vart innført innebar det at Fylkesplan for senterstruktur 2004-2008, Møre og Romsdal fylke, vart gjort juridisk bindande.

Fylkesdelplanen seier at plasskrevjande varer bør liggje i utkanten av sentrumsareala.

Plasskrevjande varer er mellom anna definert som trelast og andre større byggevarer. Det står vidare at desse areala må ha ei utforming og realistisk storleik.

I orienteringsbrev i frå Møre og Romsdal fylke, 29.10.08 står det mellom anna at fylket vil leggje til grunn ei øvre grense på 3000m² bruksareal for detaljhandel i området utanfor "sentrum.

Verksemda som er tenkt på dette området er storhandel med plasskrevjande varer, ikkje detaljhandel som fylket her omtalar.

Slik vi ser det, vil ikkje kravet om maks 3000m² være gjeldande her. For å avklare dette har vi vore i kontakt med fylkeskommunen og fylkesmannen. Fylkeskommunen har gitt tilbake en skriftelig dokumentasjon av det er greitt å auke salgsarealet med 1000m², viser her til mail frå Møre og Romsdal fylke datert 15.01.10. Vi har og vore i kontakt med fylkesmannen pr telefon same dag, og fått tilsvarende munnleg tilbakemelding (Bjarne Otnes, 15.01.10).

Kommunen ser det som viktig at bedrifta får muligheit til å utvikle seg og rår til at vi imøtekjem ønskje frå Dale Bruk. Vi har på grunnlag at dette utvida arealet til salgslokale i F/L1 og F/L2 frå 1000m² til 2000m². Saman med eksisterande salgslokale i F/K/L1 og planlagt forretningsarealet i F/K/L 2 i i gjeldande reguleringsplan vil salgslokala, overstige 3000m². Den samla tillate bygningsmassen er ikkje endra. Det er lagt til i føreseggenes § 4.4.2 at *"Bygningane skal nyttast til plasskrevjande varer i samsvar med fylkesdelplan for senterstruktur."* Ei bruksendring i etterkant der ein opnar for detaljvarehandel, vil ikkje berre vere i strid med reguleringsplanen, men også være i strid med fylkesplanen og den rikspolitiske bestemmelsen som omhandlar kjøpesenter.

Rådmannen kjenner elles ikkje til at det er andre tilhøve som krev avklaring før saka vert lagt fram til endeleg godkjenning.

Rådmannens tilråding:

Med heimel i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 § 27-2 nr. 1, vert utbyggingsplan for Dale Bruk AS datert 16.06.09, sist revidert 18.01.10 med tilhøyrande føresegner datert og redigert same dag, godkjent.

Behandling i Plan- og økonomiutvalet i Fræna kommune - 15.02.2010

Rådmannen si tilråding vart samrøystes vedteke.

Vedtak

Med heimel i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 § 27-2 nr. 1, vert utbyggingsplan for Dale Bruk AS datert 16.06.09, sist revidert 18.01.10 med tilhøyrande føresegner datert og redigert same dag, godkjent.