

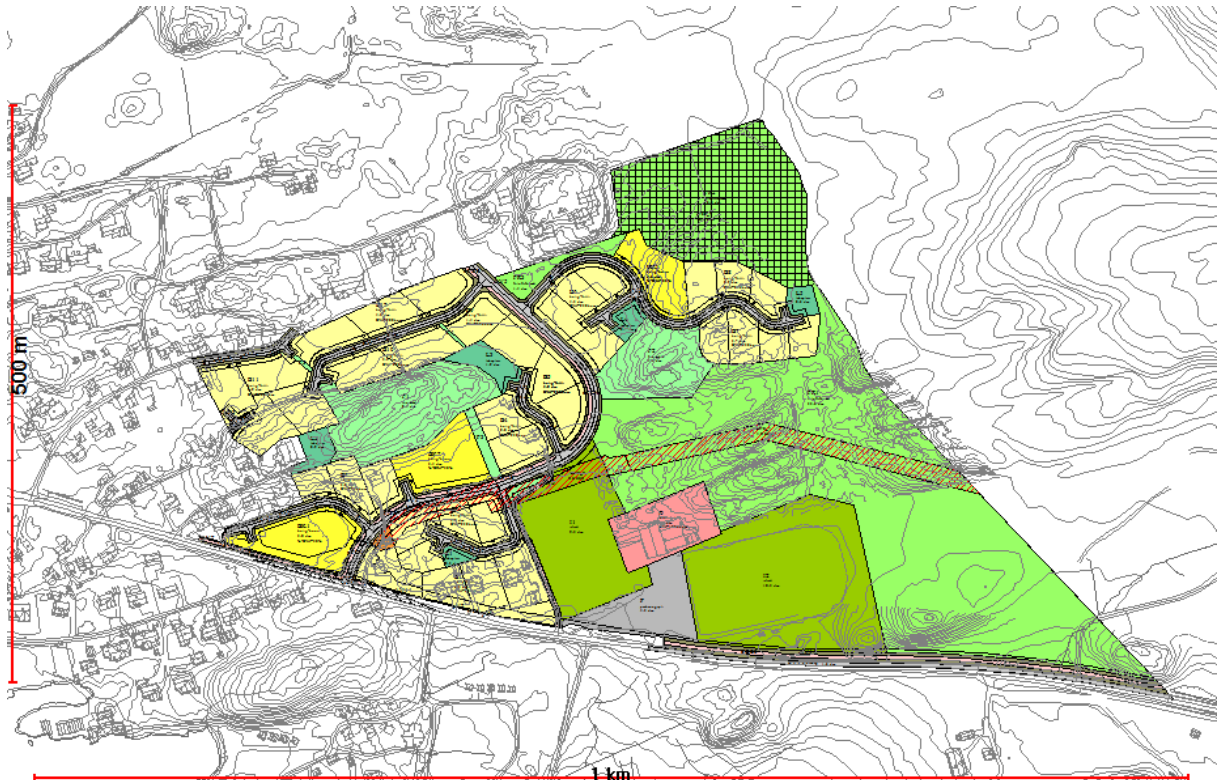


Fræna kommune

FORSLAGSTILLAR SI PLANSKILDING

Datert: 27.5.2011

Sist endra: 4.6.2013



Områderegulering for Korsmyra

Fræna kommune
09/2258 – Områderegulering for Korsmyra
Planident 09024

INNHALDSLISTE

INNHALDSLISTE	2
1. SAMANDRAG	3
2. NØKKELOPPLYSNINGAR	3
3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	4
4. PLANPROSESSEN	4
5. GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORDNA RETNINGSLINJER	5
6. SKILDRING AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)	6
7. UTREIINGAR I SAMSVAR MED FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREIINGAR	12
8. SKILDRING AV PLANFORSLAGET	12
9. KONSEKVENsAR AV PLANFORSLAGET	18
10. FRÅSEGN OG MERKNADER (MEDVERKNAD)	22
11. FORSLAGSTILLAR SIN FAGLEGE GRUNNGJEVING	26
12. ENDRINGAR ETTER OFFENTLEG ETTERSYN	27

1. SAMANDRAG

Områderegulering for Korsmyra legg opp til ei foretting av bustader i eit område rett aust for Bud sentrum. Planforslaget legg opp til 21 nye einebustader, 10 nye einebustader/einebustader med sekundærleilegheit/tomannsbustader og 3 felt med konsentrert bustad. Til saman utgjør dette mellom 45 og 61 bueingar.

Det er regulert store grøntområde for ta vare på det karakteristiske landskapet i Bud. Området med buplassar frå steinalder har fått omsynssone D og dei to eksisterande fotballbanane er også regulert inn som idrettsanlegg. Samfunnshuset i Bud er regulert til forsamlingslokale, og parkeringsplass er regulert i tilknytning til fotballbanane og samfunnshuset. Samleveggen er regulert fri for direkteavkjørslar fordi den på sikt skal kunne brukast som tilkomstveg opp til Kvitberget.

2. NØKKELOPPLYSNINGAR

Adresse	Korsmyra
Gardsnr./bruksnr	Sjå liste over grunneigarar og interessentar
Gjeldande planstatus (kommuneplan)	Friområde, LNF-område, noverande og framtidig bustadområde og noverande offentleg bygg
Gjeldande planstatus (reguleringsplan)	Delar av området er regulert til bustader, idrettsplass, offentleg bygg, parkering og friområde.
Forslagstillar	Fræna kommune v/ Eigedomsavdelinga
Grunneigarar (sentrale)	GID 112/2, 112/8 og 112/18 (elles, sjå liste over grunneigarar og interessentar)
Plankonsulent	Fræna kommune, teknisk forvaltning - planavdelinga
Hovudformål i ny plan	Bustader, fri- og friluftsområde, idrettsanlegg, leikeområde, offentleg tenesteyting og parkering.
Planområdets areal i daa	
Ant. nye bueingar/nytt næringsareal (%BYA)	Det vil bli mellom 45 og 61 nye bueingar i området, fordelt på; <ul style="list-style-type: none">• 21 frittliggande einebustader• 10 frittliggande einebustader/einebustader med sekundærleilegheit/tomannsbustader• 3 felt med konsentrerte bustader
Aktuelle problemstillingar (støy, byggehøgder, o. l.)	Grad av utnytting, byggehøgder (mønehøgde/gesimshøgde). Sjå kap. 11 for utgreiing og argumentasjon.
Ligg det føre varsel om motsegn (j/n)	Nei
Krav om konsekvensutreiing (j/n)	Nei
Oppstartsmøte, dato	-
Kunngjering oppstart av reguleringsplanarbeid, dato	2.6.2010
Komplett forslag mottatt, dato	Ikkje aktuelt

3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Bakgrunn

Det har lenge vore etterspurnad etter tomter i Bud. Mange unge frå Bud ønskjer å flytte heim att eller fortsett bu i området dei har vokse opp. Det finst nokre få alternativ til tomter i området, men tilbakemeldinga er at dette ikkje er attraktive nok tomter. Korsmyra, som ligg inne i Fræna kommune sitt bustadbyggingsprogram for 2007-2010, vil gi ein del flotte utsiktstomter folk etterspør.

Intensjonen med planforslaget

Intensjonen med planen er å leggje til rette for fleire bustadtomter i Bud. Det er etterspurnad etter gode tomter, noko planen legg opp til å imøtekome. Samstundes er det søkt å ta vare på det karakteristiske landskapet og dei bygga som vitnar om fiskarbondens heim med dei to små gardsbruka på GID 112/2 og 112/18. Dette vil vere element i landskapet som vil vere med å gjere området meir attraktivt.

4. PLANPROSESSEN

I gjeldande reguleringsplan for Bud Syd ser ein for seg at ein får inn mellom 14-16 bustader i det tiltenkte bustadområdet. Etter synfaring våren 2009 vart det klart at dette kan bli vanskeleg, først og fremst på grunn av terrenget, og etter ein del forsøk klarte ein å regulere inn mellom seks og åtte tomter. Dette inneber at prosjektet vil bli for dyrt å realisere. Det vart på grunnlag av dette halde ei orientering i Planutvalget 2.3.09 der det vart klart at politikarane ønska å utvide området for bustader for å få kostnadane ved prosjektet ned og slik gjere prosjektet realiserbart.

Det vart halde folkemøte i Bud 12.5.2009 der kommunen sitt ønskje om å utvide gjeldande reguleringsplan med tanke på fleire bustader vart presentert.

Vidare vart det halde møte med grunneigarane i området 2.9.09. På dette møtet kom det fram at fleire av grunneigarane følte seg overkøyrte av kommunen. Bakgrunnen var at det på folkemøtet og i brevet som vart sendt grunneigarane i forkant av møtet 2.9.09, vart ytra at Korsmyra skulle vore ferdig utbygd i 2008. Nokre av dei oppmøtte var ikkje klar over at store delar av område alt var regulert. Det vart difor presisert at det var området som alt er regulert til bustader som skulle stått ferdig i 2008, ikkje det nye, utvida forslaget. Det vart vidare presisert at vi finn oss i startfasen på planarbeidet, og at det var naturleg å diskutere saken med politikarane før ein tok kontakt med grunneigarane med tanke på avklaring om ein skulle ta fatt på utvidinga av planen i det heile. Administrasjonen ser likevel at det burde ha vore ei bevisstgjerung av forslaget om utviding ovanfor grunneigarane i forkant av folkemøtet i Bud.

Tankane rundt forslaget om utviding var blanda. Nokre (dei som berre eig ein liten teig i området) hadde ikkje noko problem med forslaget slik det vart presentert. Dei som eig litt større områder peika for det første på affeksjonsverdien og ønskje om å ta vare på gardane dei bur på eller kjem frå. Dei var heller ikkje samde i skildringa av jordbruksområdet som "ikkje-produktivt areal". Med "ikkje-produktivt areal" meinar ein areal som ikkje er oppdyrka, altså ikkje beitemark.

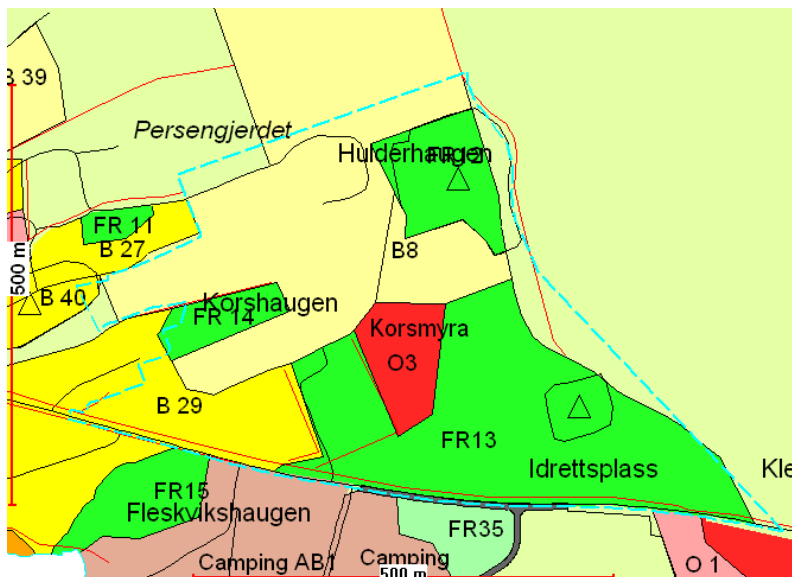
Det har også vore eit møte med ein avgrunneigarane, Vestavik, etter hans ønskje (GID 112/18). Dette møtet vart halde 9.10.09. Formålet var Vestavik sitt ønskje om å gi til kjenne sitt syn på eit eventuelt bustadområde i Korsmyra. Same grunneigar sendte 27.3.2010 brev til teknisk forvaltning – plan, landbrukssjefen i Fræna og fylkeskonservator i Møre og Romsdal fylke. Her ville grunneigar orientere om at det var gjort funn av gamle reiskap av stein på

garden. Dette er innrapportert til fylkeskonservator tidlegare i 2010. I same brev argumenterer han for sitt syn om at garden blir øydelagt, tap av trygt friområde og aking om vinteren og øydelegging av jord i bruk til produksjon av mat. Brevet ligg ved saka. Vestavik har i tillegg til dette brevet kome med merknad til melding om oppstart datert 21.7.2010. Denne merknaden er vurdert seinare i saksframlegget.

Det vart sendt varsel på oppstart på reguleringsplanarbeidet i Korsmyra onsdag 2.6.10. Oppstarten stod også annonsert i Romsdals Budstikke.

5. GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORDNA RETNINGSLINJER

I gjeldande kommuneplan er området rundt Korsmyra regulert til friområde, LNF-område noverande og framtidige bustadområde og noverande offentleg bygg (samfunnshus). Det er også markert arkeologiske funn i området FR 12 og FR 13. Slik planforslaget no ligg føre er den i tråd med overordna plan (sjå nedanfor).

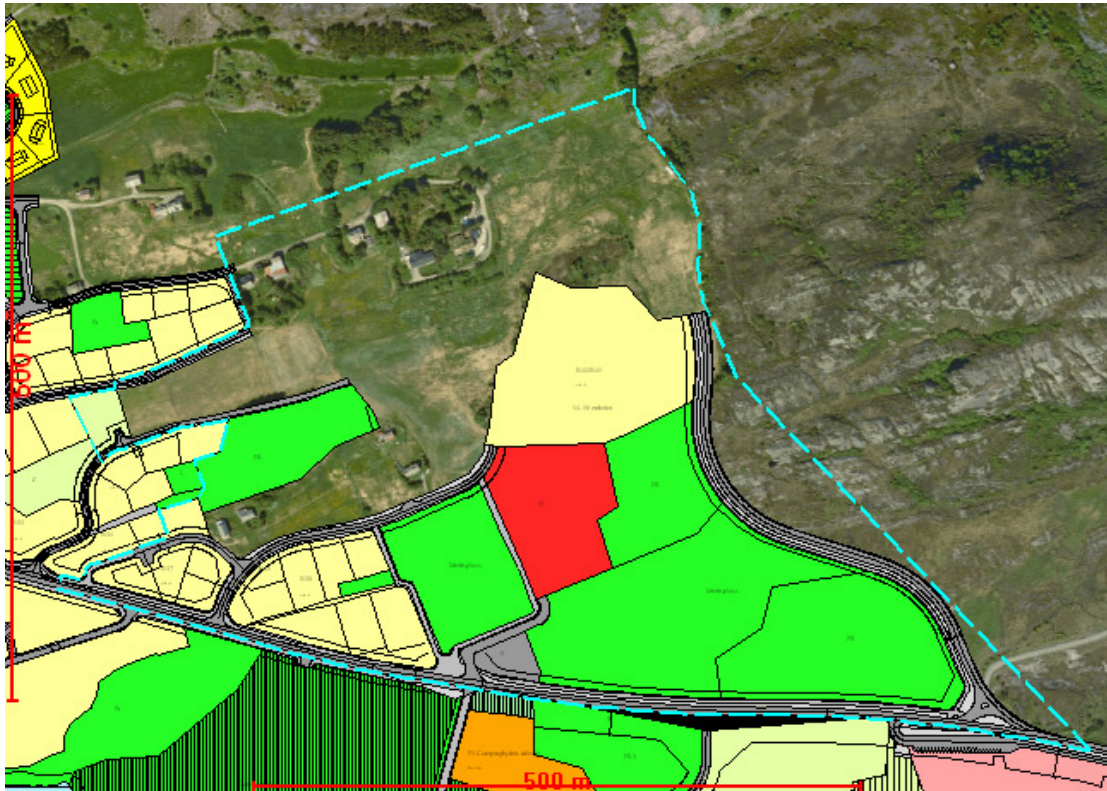


Gjeldande kommuneplan. Lyseblått omriss viser området det er meldt oppstart på.

Kommuneplanen sin arealdel for Fræna kommune 2003-2015 er eit juridisk bindande dokument som gir tiltakshavar rett til å regulere området i samsvar med dei avsette formåla. Desse formåla vert regulert av plan- og bygningslova. I samband med utarbeidinga av kommuneplanen vert det gjort heilskaplege og langsiktige vurderingar av ønska disponering av areal i kommunen i kommande kommuneplanperiode.

Ved omdisponering av landbruksjord til framtidig område for utbygging til bustader er det gjort heilskaplege vurderingar av areala i kommunen ut frå kor framtidig bustadbygging skal finne stad i neste kommuneplanperiode, og då også kor ein kan tillate omdisponering av landbruksjord til bustadformål. I og med at arealdelen til kommuneplanen har regulert Korsmyra til framtidig bustadområde er områdereguleringa for Korsmyra i tråd med formålet avsett i kommuneplanen. Det vert gjort oppmerksom på at areal som alt ligg inne som framtidig byggeområde i kommuneplanens arealdel alt er omdisponert til dette formålet. Ein realisering av områderegulering for Korsmyra er altså i tråd med overordna planer og føringar, og vil forhåpentlegvis vere eit positivt bidrag til tettstadsutviklinga i Bud.

Gjeldande reguleringsplan legg opp til fleire bustader, offentleg bygg, friområde og idrettsanlegg. Som skrive tidlegare såg ein for seg at ein får inn mellom 14-16 bustader i det tiltenkte bustadområdet (sjå nedanfor).



Gjeldande reguleringsplan for Bud Syd. Lyseblått omriss viser området det er meldt oppstart på.

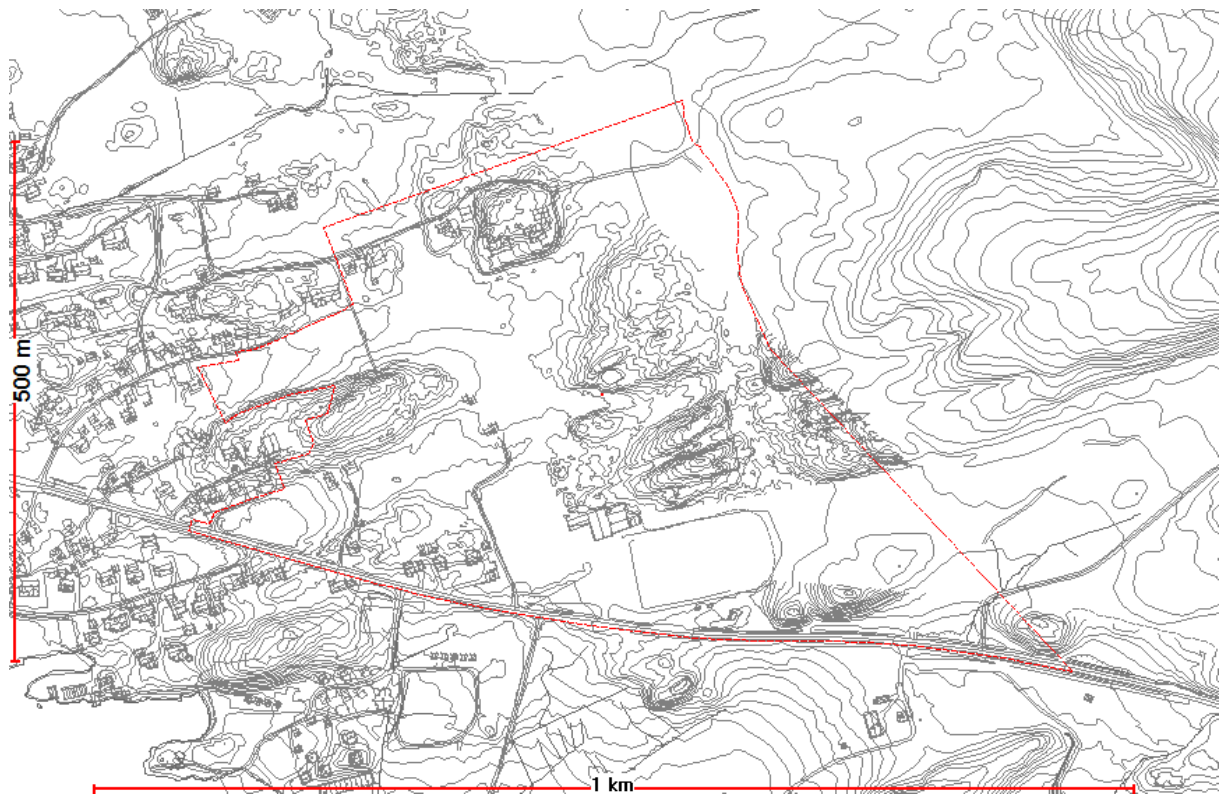
6. SKILDRING AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)

Plassering

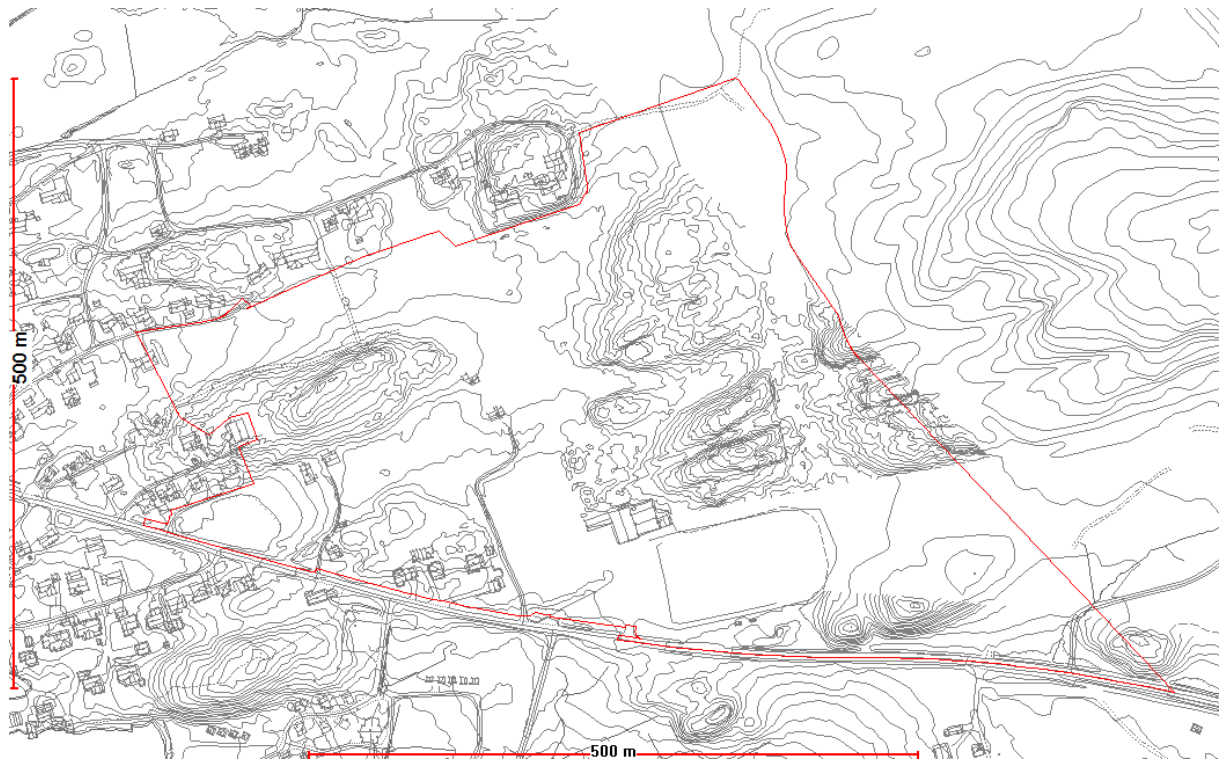
Korsmyra ligg i Bud i Fræna kommune, og femnar om ei rekkje gards- og bruksnummer (sjå liste over grunneigarar og interessantar for komplett oversikt). Planområdet ligg ca. 250-700 meter unna Bud barne- og ungdomsskole og 150-600 meter unna Bud barnehage. Avstand til næraste butikk er 300-800 meter.

Avgrensing

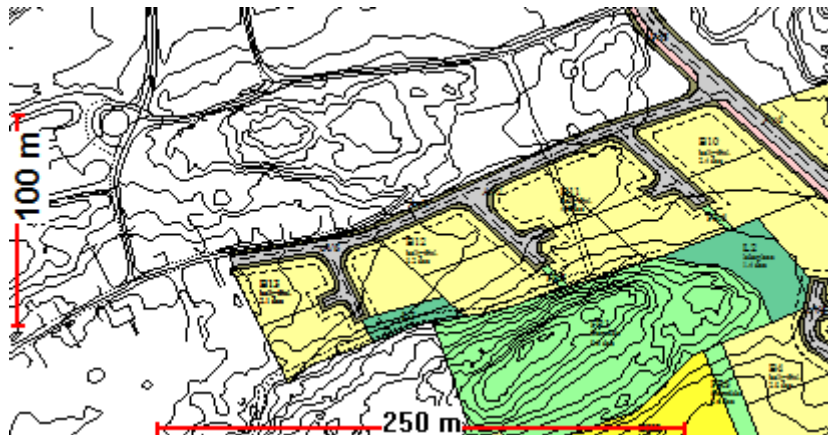
Området består av jordeigar som ligg i ei vifte i retning nord-sør fordelt på mange gardar, eit par småbruk og nokre einebustader. Sjølve avgrensinga er nokre stader sett til oppmålte eigedomsgrenser, andre stader ut frå gjeldande plan. Storleik på planområdet er 207,2 daa.



Over: omrisset viser avgrensning av planområdet i melding om oppstart datert 2.6.10.
Under: endelig omriss av planområdet.

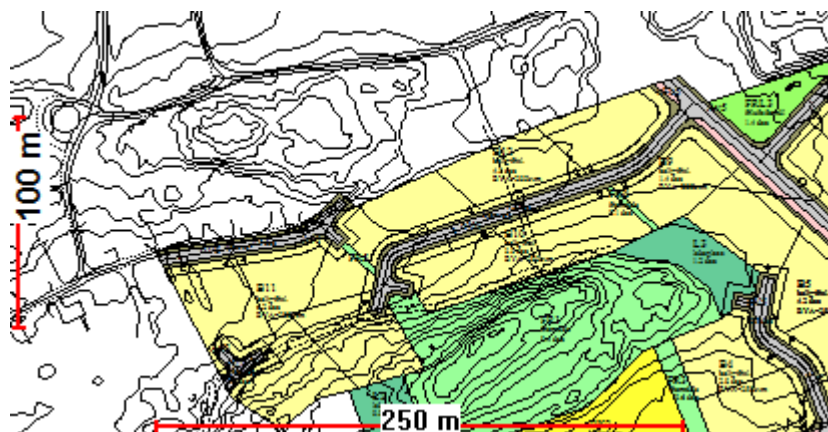


Som skissa nedst på førre side viser, er det gjort ei justering i planomrisset, med ei utviding i nordvest. Når det gjeld tilkomsten til tomtene bak Korshaugen var denne i eit tidlegare forslag regulert slik at den vart kopla saman med P. B Kristviksveg (sjå under).



Eit slikt forslag legg opp til ei uheldig gjennomkjøring. Dei tre stikkvegane ned til tomtene vert også eit fordyrande element. Det vart no sett på mulegheita til å legge tilkomstvegen i midten med direkteavkjøring til tomter på kvar side. Dette er fullt ut muleg i og med at vegen er ein tilkomstveg og ikkje ein samleveg. Tilkomstvegen sin skjering med samlevegen gjennom Korsmyra var heller ikkje 90°, noko som er eit prinsipp i vegplanlegging. Dette er no endra.

Nytt forslag ser difor slik ut;



Ei slik løysing vil gi mindre vegareal som skal byggast. For å få til dette måtte ein sjå litt lenger vest enn arealet det er meldt oppstart på for å kople tomtene lengst vest i feltet på vegane i tilgrensande plan (reguleringsplan for Bud Syd). Planområdet vart difor utvida noko i vest. Administrasjonen meiner det kan rettferdiggjeras i og med at arealformåla i tilgrensande plan for det området det ikkje er meldt oppstart på er dei same som for dette planforslaget.

Bruk av/status til tilstøytande areal

Tilstøytande areal er dominert av bustader i nord og vest. I aust ligg Gulberget, eit kjent turalternativ for buaværingane. Sør for planområdet finn ein fylkesveg 664, Bud Camping og prestegarden i Bud. Ovanfor bustadane i nord er det noko dyrka mark, som i landbruksplanen er definert som middels god dyrka jord.

Eksisterande bygg

Innanfor planområdet finst eit offentleg samfunnshus i tilknytning til dei to idrettsanlegga, to småbruk noko tilbaketrekt frå fylkesvegen og fire eksisterande einestader som ligg langs fylkesvegen med direkteavkjørsle til denne. Eit av småbruka er fråflytta og vert brukt som fritidsbustad (GID 112/18), mens det andre småbruket fortsett er busett (GID 112/2).

Natur- og ressursgrunnlaget

Planområdet består av store grøntområde, noko av dette er beitemark. Landbrukskontoret stiller seg positive til utvidinga av utbyggingsformål i og med at området består av middels god dyrkajord jf. landbruksplanen. Turstien opp til Gulberget går delvis i vegen regulert opp til felt B7 og 8 i planforslaget.

Topografi/landskapstrekk

Grunnforholda består av marin strandavsetning og humusdekke/tynt torvdekke over berg. Planområdet inneheld mange av dei karakteristiske knausane i Bud, både store og små. Nokre av dei er dekt med vegetasjon, andre er eksponert berg. Dei flate partia er dominert av beitemark. Området nedanfor Hulderhaugen har noko innslag av lyng, tre og busker.

Verneinteresser/kulturminne

Det er registrert to buplassar frå steinalder innanfor planområdet, den eine på Hulderhaugen, den andre i ytste hjørnet av planområdet i nordvest. Det aktuelle utbyggingsområdet har også eit visst potensiale for funn av andre automatisk freda kulturminne som ligg skjult under markoverflata. Vidare er det registrert eit gardstun i SEFRAK-registeret innanfor planområdet, GID 112/2, som omfattar eit våningshus som er flytta til staden i 1890 og ombygd i 1963. I gardstunet er det også ei løe av same alder som våningshuset. Denne løa held på å falle saman.

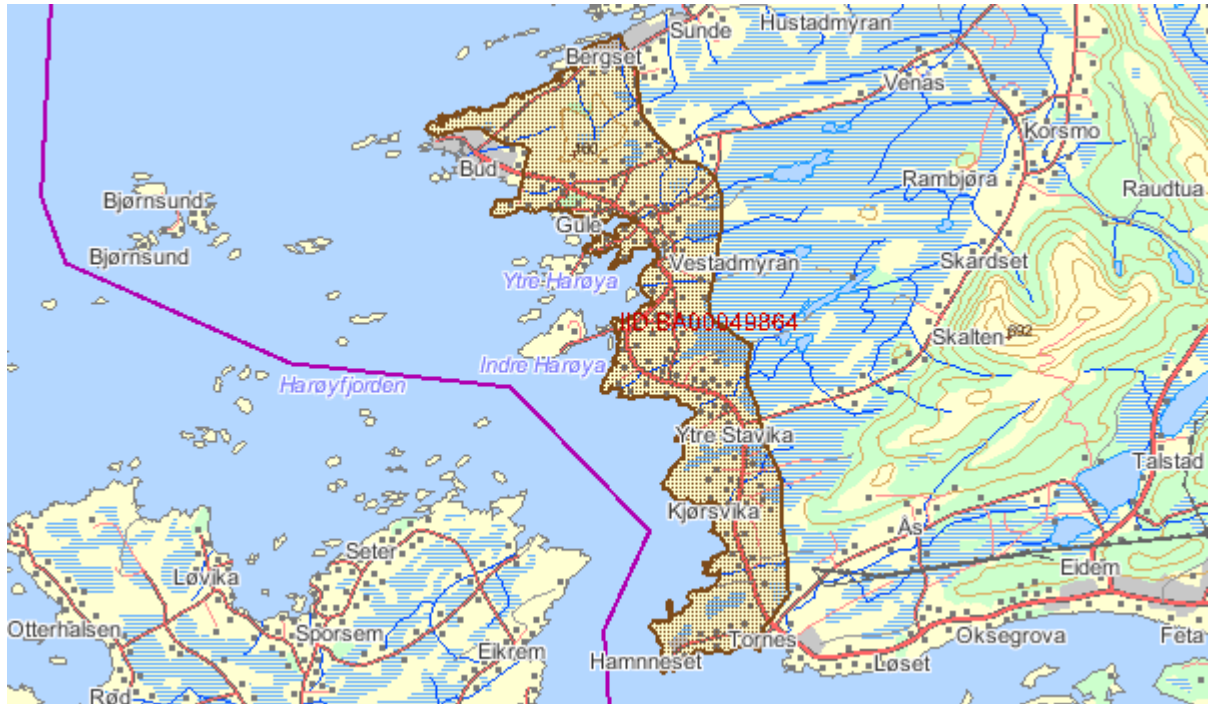
I samband med utarbeiding av detaljregulering for gang- og sykkelveg langs fylkesveg 664 i regi av Statens Vegvesen, er det gjort ei testgraving i nedre høgre hjørne av BK1. Her vart det funne ein lokalitet frå steinalder, noko som kan føre til ei arkeologisk utgraving av området.

Miljøfaglege forhold

Istad Nett AS har tekniske installasjonar (linjer, kablar, nettstasjonar osv) i det aktuelle området. Ein eventuell flytting/forandring på nemnte installasjonar vert ein kostnad som utbyggjar heilt eller delvis må bere. Innanfor områdereguleringa for Korsmyra finst 22kV jordkabel, 22kV luftlinje, lavspentkabel, lavspentlinje og nettstasjon.

Delar av planområdet i aust er registrert som påvist beiteområde for rådyr (sjå kart nedanfor). Søk i artsdatabanken fann ingen funn av verken raudlistearter eller svartlistearter.

Planforslag er mottatt, og i planskildringa skriv dei at dei fire tilkomstane med direkteavkjørsel til fylkesveg 664 er ivareteken i ein vedtatt reguleringsplan for Korsmyra. Dette er ikkje riktig. Det finst ingen vedtatt plan for Korsmyra. Derimot har vi reguleringsplan for Bud Syd, men denne tek ikkje i vare tilkomstane til dei aktuelle eigedomane slik Statens vegvesen skildrar. Denne planen viser ein tilkomst slik den fungerer i dag. Det har heller ikkje vore vurdert og utarbeidd eit forslag med nye tilkomstar til desse eigedomane i utkast til områderegulering for Korsmyra. Administrasjonen ber difor Statens vegvesen vise korleis dei ser for seg desse nye tilkomstane løyst.



Oversikt over påvist beiteområde for rådyr (kjelde: Naturbase)

Trafikkforhold

Fylkesveg 664 går langs planforslaget i sør. Tilkomstvegen opp i feltet er ikkje utbygd. GID 112/2 har tilkomstveg langs dagens kunstgrasbane og opp til huset (sjå bilete under). Det er direkteavkjøring til bustadane langs fylkesvegen. Statens vegvesen har bede kommunen om å avvente områdereguleringa for Korsmyra då deira detaljregulering vil legge føringar langs fylkesvegen. Planforslag er mottatt, og i planskildringa skriv dei at dei fire tilkomstane med direkteavkjørsel til fylkesveg 664 er ivareteken i ein vedtatt reguleringsplan for Korsmyra. Dette er ikkje riktig. Det finst ingen vedtatt plan for Korsmyra. Derimot har vi reguleringsplan for Bud Syd, men denne tek ikkje i vare tilkomstane til dei aktuelle eigedomane slik Statens vegvesen skildrar. Denne planen viser ein tilkomst slik den fungerer i dag. Det har heller ikkje vore vurdert og utarbeidd eit forslag med nye tilkomststar til desse eigedomane i utkast til områderegulering for Korsmyra. Administrasjonen ber difor Statens vegvesen vise korleis dei ser for seg desse nye tilkomstane løyst.



Flyfoto over delar av planområdet, her blant anna tilkomst til GID 112/2

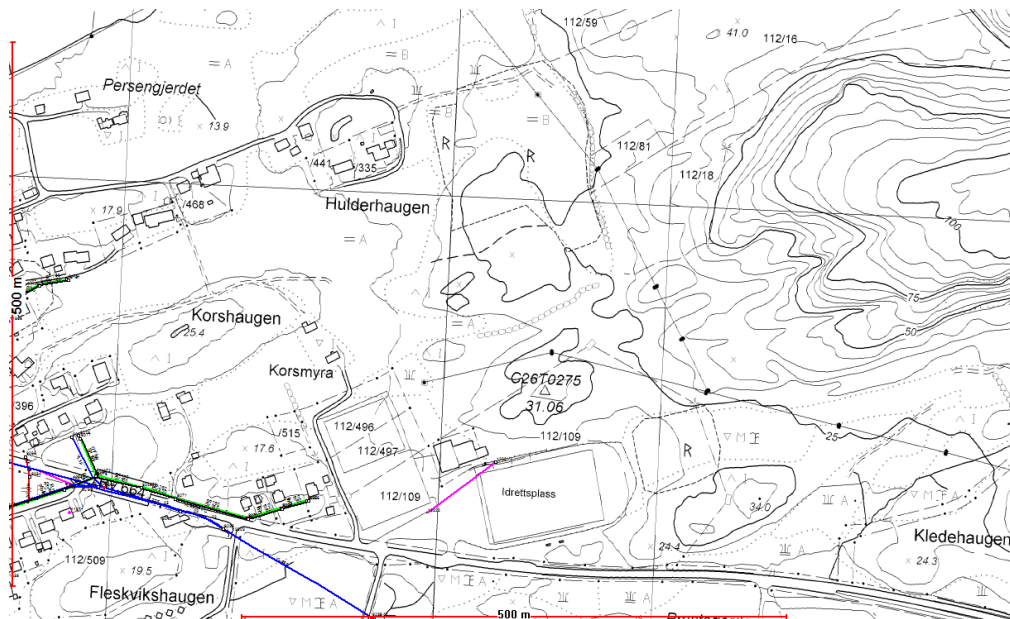
Skole og barnehage

Vurdering av behov for barnehageplassar for heile kommunen blei vart gjort våren 2010. I etterkant av samordna opptak mars 2011 så er det to søkjarar på venteliste til Bud barnehage.

Teknisk infrastruktur

Store delar av planområdet er utan teknisk infrastruktur. Det er lagt løysingar for kloakk, spillvatn og overflatevatn i samband med eksisterande bustader i B1. Hovudledninga for vatn går på sørsida av fylkesvegen, parallelt med denne.

Hovudledninga for vatn samt løysing for kloakk, spillvatn og overflatevatn er vidare lagt i den vestlege delen av BK1 med tanke på bustadane på andre sida av oV3. Det er også utført noko dreneringsarbeid mellom dei to idrettsbanane.



Fargekodar: Grøn = spillvatn/kloakk, blå = hovedledning for vatn, svart = overflatevatn, rosa = drenering

Grøne interesser/barn sine interesser

Bud barne og ungdomsskole har gjeve tilbakemelding om at skolen brukar området som vert regulert til ulike aktivitetar som til dømes flora, trim og orientering. Vi veit også at turstien opp til Gulberget delvis no finn seg i vegen regulert opp til felt B7-8. Nærmaste idrettsanlegg er berre eit steinkast unna med idrettsbanane I1-2 i tilknytning til samfunnshuset.

Juridiske forhold

Administrasjonen kjenner ikkje til noko juridiske forhold i området i forhold til dagens situasjon.

Interessemotsetningar

Det er til dels store interesse motsetningar mellom utbygging i Korsmyra og nokre av grunneigarane. Dei som er mest negativ er dei som eig større delar innanfor planområdet, mens dei som eig mindre teigar ikkje er så negativ. Interesse motsetningane kom godt fram under møtet med grunneigarane i Bud 2.9.09 (sjå ovanfor). Desse interesse motsetningane vart diskutert i PLØK hausten 2010. I møtet fekk administrasjonen klare signal frå politikarane om at vi skulle fortsette planprosessen då fleire bustader i Korsmyra er av større samfunnsmessig

nytte samanlikna med dei private interessene. Det har vore ein stor etterspurnad etter fleire tomter i Bud lenge, og for politikarane veg altså dette tyngst.

7. UTREIINGAR I SAMSVAR MED FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREIINGAR

Ikkje aktuelt da planforslaget held seg til overordna plan.

8. SKILDRING AV PLANFORSLAGET

Innleiing

Planforslaget legg opp til 21 nye einebustader, 10 nye einebustader/einebustader med sekundærleilegheit/tomannsbustader og 3 felt med konsentrert bustad. Ein gjennomsnittleg storleik på 100 m² per leilegheit i dei konsentrerte felta vil gi 30 leilegheiter, ein gjennomsnittleg storleik på 200 m² per leilegheit vil gi 14 leilegheiter. Til saman legg planforslaget opp til mellom 45 og 61 bueiningar.

Avgjerda med å lokalisere to av felta med konsentrert bustad langt fram i feltet er gjort ut frå det planfaglege argumentet at slike felt vil generere meir trafikk enn einebustader. Alle felt med einebustader/tomannsbustader har fått regulert inn eit leikeområde som ligg beskytta med tanke på trafikk. I felta med konsentrerte bustader er leikeområda inkludert i det totale arealet for dette formålet, jf. pkt. 4.3.6 og 4.4.6 i reguleringsføresegnene.

Det er regulert store grøntområde for å ta vare på det karakteristiske landskapet i Bud. Området med buplassar frå steinalder har fått omsynssone D og dei to eksisterande fotballbanane er også regulert inn som idrettsanlegg. Samfunnshuset i Bud er regulert til forsamlingslokale, og parkeringsplass er regulert i tilknytning til fotballbanane og samfunnshuset.

Samleveggen, som på sikt også vil vere ein tilkomstveg opp til Kvitberget og dermed fri for direkteavkjørslar, er regulert med ein breidde på 6 meter, jf. Statens vegvesen si handbok 017. Tilkomstvegane er regulert med ein breidde på 5 meter. Etter rådføring med teknisk drift og anlegg er det regulert fortau langs samleveggen med ei breidde på 3 meter. Grøfteareal på yttersida mot tomtene er regulert med ei breidde på to meter, i motsetning til tre som er vanleg. I eit prosjekt som Korsmyra er det ein føresetnad med tosidig utnytting av veg pga av kostnader. Sidan delar av planområdet som skal byggast ut ligg inneklemt mellom fylkesvegen og Korshaugen er ein nøydd til å inngå kompromiss med tanke på arealbruken.

Reguleringsformål

Planområdet er totalt 207,2 daa stort. Nedanfor følgjer ei arealoversikt der det vert oppgitt storleik (daa) for dei ulike regleringformåla og underdeling etter felt. Reguleringsformåla er lista opp i same rekkefølge som i plan- og bygningsloven sin § 12-5 *Arealformål i reguleringsplan*.

Reguleringsformål	Storleik
Bygningar og anlegg	
<i>Bustader, frittliggande einebustadar</i>	
B1	6,5 daa
B2	3,9 daa
B3	3,2 daa
B4	2,8 daa
B5	4,2 daa
B6	4,3 daa
B7	3,7 daa
B8	2,9 daa
<i>Til saman</i>	<i>31,5 daa</i>
<i>Bustader, frittliggande einebustadar, einebustadar med sekundærleilegheit eller tomannsbustader</i>	
B9	1,4 daa
B10	3,3 daa
B11	6,2 daa
B12	4,3 daa
<i>Til saman</i>	<i>15,2 daa</i>
<i>Bustader, konsentrerte bustader</i>	
BK1	3,8 daa
BK2	3,4 daa
BK3	2,6 daa
<i>Til saman</i>	<i>9,8 daa</i>
<i>Forsamlingslokale</i>	
O	4,3 daa
<i>Idrettsanlegg</i>	
I1	9,3 daa
I2	18,3 daa
<i>Til saman</i>	<i>27,6 daa</i>
<i>Energianlegg, trafostasjon</i>	
E	0,2 daa
<i>Leikeplass</i>	
L1	0,3 daa
L2	0,9 daa
L3	1,2 daa
L4	0,9 daa
L5	0,6 daa
<i>Til saman</i>	<i>3,9 daa</i>

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
<i>Kjøreveg (offentleg)</i>	
oV1	1,6 daa
oV2	3,0 daa
oV3	0,7 daa
oV4	0,7 daa
oV5	0,5 daa
oV6	1,8 daa
oV7	1,0 daa
oV8	0,1 daa
oV9	0,5 daa
<i>Til saman</i>	<i>9,9 daa</i>
<i>Gang- og sykkelveg</i>	
oGS1	0,4 daa
oGS2	0,0 daa
oGS3	1,3 daa
<i>Til saman</i>	<i>1,7 daa</i>
<i>Fortau</i>	
oFO1	0,1 daa
oFO2	0,1 daa
oFO3	0,4 daa
oFO4	0,6 daa
oFO5	0,0 daa
<i>Til saman</i>	<i>1,2 daa</i>
<i>Annan veggrunn – grøntareal</i>	
AV1	0,5 daa
AV2	2,3 daa
AV3	0,1 daa
AV4	0,4 daa
AV5	3,1 daa
AV6	0,2 daa
AV7	0,0 daa
AV8	0,1 daa
AV9	0,1 daa
AV10	0,0 daa
AV11	0,1 daa
AV12	0,0 daa
AV13	0,0 daa
AV14	1,3 daa
AV15	1,3 daa
<i>Til saman</i>	<i>9,5 daa</i>
<i>Parkeringsareal</i>	
P	4,3 daa

Grønstruktur	
<i>Friområde</i>	
F1	8,4 daa
F2	4,9 daa
F3	0,6 daa
F4	0,1 daa
F5	0,1 daa
<i>Til saman</i>	<i>14,1 daa</i>
Landbruks-, natur- og friluftsområde	
FR1	55,6 daa
FR2	16,6 daa
FR3	1,4 daa
<i>Til saman</i>	<i>73,6 daa</i>

Byggeformål og grad av utnytting

I områderegulering for Korsmyra vert det lagt opp til frittliggande einebustader, einebustader med sekundærleilegheit og konsentrerte bustader. Sekundærleilegheitene i einebustadane skal vere vesentleg mindre enn hovudeininga. Maks storleik på sekundærleilegheit er sett til BRA= 55 m².

I planforslaget vert det lagt opp til at alle frittliggande einebustader i område B1-B8 skal ha ei maks BYA på 250 m². For frittliggande einebustader, einebustader med sekundærleilegheit eller tomannsbustader i områda B9-12 er maks BYA sett til 280 m².

For dei konsentrerte felta er det derimot brukt %BYA, og maks %BYA er i planforslaget sett til %BYA=30% for felta BK1-2 og %BYA= 35% for BK3.

Det er lagt opp til at einebustadane, tomannsbustadane og to felt for konsentrerte bustader (BK1-2) skal ha ei maks mønehøgde på 7,5 meter og maks gesimshøgde på 6,0 meter over gjennomsnittleg opphavleg terreng. For dei konsentrerte bustadane i felt B3 er maks mønehøgde sett til 9 meter og maks gesimshøgde sett til 7 meter over gjennomsnittleg opphavleg terreng.

Det vert ikkje lagt opp til noko rivingspåbod av hus innanfor planområdet.

Natur- og ressursgrunnlaget

Det vert lagt opp til at ein kan bygge på områder som i dag vert brukt som beiteområde. Store delar av området med knausar vil bli teke vare på i form av fri- og friluftsområde og kan brukast av dei som bor i området.

Topografi/landskapstrekk

Tilkomsten opp til B7-8 og tomtene her vil føre til noko sprenging då desse tomtene ligg oppe på eit platå.

Elles er det søkt å ta vare på dei karakteristiske knausane som er så typisk for landskapet i Bud.

Verneinteresser/kulturminne

Det er registrert to buplassar frå steinalder innanfor planområdet. Desse er sikra med omsynssone D. Dei to småbruka innanfor planområdet kan bli ståande, men øydeleggingane på løa på GID 112-2 er komen såpass langt at ho ikkje kan reddast.

Miljøfaglege forhold

Det er regulert inn omsynssone fare for områda med høgspenn. Område med luftlinje har fått omsynssone med namn H370_1. Her kan det ikkje plasserast større bygg, berre installasjonar og mindre tekniske bygg for ikkje varig opphald.

Område med jordkabel har fått omsynssone med namn H370_2. Denne kan ligge innanfor eigedomsgrensene på nokre av tomtene. Det er derfor særskilt viktig at alle som skal utføre bygging eller andre gravetiltak i nærleiken av faresona kontaktar nettansvarleg for gravemelding/kabelpåvisning.

Planforslaget treng ikkje innarbeide støytiltak då dette ikkje er noko problem. Søk i artsdatabanken fann ingen funn av verken raudlisteartar eller svartlisteartar. Delar av planarbeidet finn seg i påvist beiteområde for rådyr, men i og med at forslaget ligg i utkanten av dette beiteområdet finn kommunen den relativt smålåtne utbygginga akseptabel.

Trafikkforhold

Vegane i planforslaget er hovudsakleg offentlege då dei er samleveg og tilkomstvegar til bustader i eit bustadfelt. Direkteavkjørslane for einestadane i B1 er regulert som private vegar.

For samleveg oV2 er det regulert ei breidde på 6 meter. Dette er i tråd med Statens vegvesen si handbok 017 sin definisjonen av samleveg i bustadområder som ikkje er lenger enn 2 kilometer og ikkje har en trafikkbelastning på meir enn ÅDT 1 500 (Sa1). Tilkomstvegane oV3-oV7 og oV9 er regulert med ei breidde på 5 meter, jf. handbok 017 sin definisjon av tilkomstveg i bustadområde, fartsgrense 30 km/t (A1). Tilkomstveg oV8 er regulert med ei breidde på 4 meter jf. vegbreidde i tilgrensande plan.

Snuhamrane er regulert med ei breidde som gjer det muleg for søppelbilar å snu.

Det er regulert inn gang- og sykkelveg langs fylkesveg 664 og fortau for dei mjuke trafikantane langs samlevegen til Korsmyra og Kvitberget. Fortauet er lagt på venstre side med tanke på at skule og barnehage finn seg vest for planområdet.

Det er lagt inn ei byggegrense på 15 meter frå regulert senterlinje veg for fylkesveg jf. § 29 i vegloven. § 29, 4. ledd seier vidare at byggegrensa ved kryss i plan mellom offentlege vegar og andre vegar som er opne for alle skal følgje den rette lina mellom punkt på midtlinja åt vegane 60 meter frå skjeringspunktet åt midtlinje ved kryss med riksveg og 40 meter frå skjeringspunkt ved andre kryss. Byggegrensa på høgre side avvik frå dette for å få eksisterande hus innanfor byggegrensa.

Langs dei kommunale vegane i feltet er det for samlevegen sett ei byggegrense på 10 meter frå regulert senterlinje veg på høgre side og 13 meter på venstre side på grunn av regulert fortau på 3 meter på denne sida. Byggegrensene langs tilkomstvegane er sett til 8 meter frå regulert senterlinje veg.

Det har vore ein diskusjon med grunneigaren av GID 112/18 om kvar vegen opp til feltet skal gå. I eit møte med grunneigaren skisserte han to alternative tilkomstvegar. Alternativ 1 var at innslaget til tilkomstvegen i feltet burde kome nordvest frå, via P. B. Kristviksveg og Hulderhaugvegen. Alternativ 2 var vegen over til Bergset i gjeldande plan, og her meinte grunneigaren at vegen eventuelt kunne knytast opp til fylkesvegen i begge ender for gjennomkjøring. Dei to alternativa vart presentert og diskutert i planutvalet hausten 2009. I og med at vegen over til Bergset neppe vil bli realisert på grunn av høge kostnader knytt til

prosjektet, vil vegen ikkje vere noko alternativ som tilkomstveg opp til Korsmyra. Vidare er det uheldig med gjennomkøyring i bustadfelt og noko kommunen ikkje ønskjer å leggje opp til. Det andre alternativet vil gi ein for lang og krungete veg fram til bustadane det vert lagt opp til i planforslaget. P. B. Kristviksveg har også mange eksisterande direkteavkjørsler som ikkje er akseptert på ein samleveg. Ut frå dette velte politikarane å halde seg til tilkomstveg inn i bustadfeltet slik ein finn den i gjeldande reguleringsplan.

Same grunneigar kom også med merknad til melding om oppstart med tanke på tilkomstveg inn til feltet. Han har teikna ny tilkomst mellom GID 112/164 og GID 112/531. Forslaget viser tilkomstveg for GID 112/164, 112/18 og 112/515. Den kan utvidast til også å gjelde GID 112/2, 112/511, 112/547 og 112/531. Vegen vil berre sørgje for tilkomst for ovannemnte GID. Trafikk til eventuelt nye bustadområde må ledast gjennom andre tilkomstvegar mot nordøst eller nordvest. Dette er ei avgrensing som gjer forslaget uaktuelt, jf. drøfting med politiakarane i planutvalet hausten 2009. Valet av veg vert difor oppretthaldt.

Risiko og sårbarheit, jf. sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarheit i samfunnsplanlegginga

Fylkesmannen si sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarheit i samfunnsplanlegginga er fylt ut og ligg ved saka. Det er kryssa av "ja" på punkt "b" under "omgivnad". Det finst terrengformasjonar som utgjer spesiell fare i tilknytning til vasskulpen i F2. Det er sett rekkjefølgjekrav i føresegnene om at det skal settast opp sikringsgjerde rundt kollen og vatnet i pkt. 9.9 i forslag til føresegner.

Skole og barnehage

Planforslaget legg opp til mellom 45 og 61 nye bueiningar. Det er ikkje regulert inn ny barnehage i samband med områdereguleringa for Korsmyra.

Teknisk infrastruktur

Vedlagt saka ligg det ei skisse som viser korleis området skal avkloakkerast.

Grøne interesser/barn sine interesser

Store delar av planområdet er regulert til friluftsområde med tanke på å ta vare på dei karakteristiske knausane i Bud. Dette er eit område som kan nyttast av alle innanfor planområdet. Det er også regulert inn to større friområde; Korshaugen (F1) og eit område med blant anna ein knaus og ein kulp (F2) mellom B6 og B7. Også desse områda kan brukast av alle innanfor planområdet.

Ved bygging av 25 bustader eller meir er det sett krav til offentleg leikeplass i tillegg til kravet om privateigde fellesareal for leik og uteopphald. Maksimal avstand frå bustad til kvartalsleikeplass er 150 meter. På bakgrunn av dette er det lagt opp til fem kvartalsleikeplassar, L1-5, i planområdet.

Leikeplass L1 er felles for B1-2, leikeplass L2 er felles for B3 og B11, leikeplass L3 er felles for B4-5 og B9-10 og B12, leikeplass L4 er felles for B6, leikeplass L5 er felles for B7-8. Leikeområda er forsøkt plassert i område i tilknytning til friområde med naturterreng og skjerma for trafikk. Leikeplass L2 og L3 er regulert med tanke på å bruke delar av Korshaugen som akebakke om vinteren.

Leikeplassane skal eigast med ein ideell del kvar, opparbeidast og haldast vedlike av bebuarane sjølv. På leikeområdet skal det berre førast opp bygg eller konstruksjonar som har med leik, sport eller idrett å gjere. Desse skal ikkje vere til hinder for fri ferdsel (jf. forslag til reguleringsføresegner pkt. 4.8.7)

Juridiske forhold

Eksisterande bustader/tomter er regulert inn i planen og skal oppretthaldast. Ingen skal måtte flytte frå eksisterande bustader etter vedtak av planen.

Vidare er det sett følgjande rekkjefølgjekrav i føresegnene i planforslaget (jf. § 09 i forslag til reguleringsføresegner);

- 9.1 Det må søkast om byggeløyve på veg, vatn og avlaup, jf. pkt. 3.1.2.
- 9.2 Opparbeiding av kommunalteknisk anlegg og fellesanlegg må vere gjennomført før ein kan gi byggjeløyve for den einskilde tomt.
- 9.3 Opparbeiding av fortau skal vera ferdig før utbygging av området vert sett i gong.
- 9.4 Grovplanering av leikeområde skal vere ferdig før byggeløyve vert gitt.
- 9.5 Anna veggrunn som grøft, skjering og fylling skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med veganlegget.
- 9.6 Leikeområdet skal frådelaast samstundes med tomtene i kvart delområde bortsett frå L2 som deler leikeområde med bustader i tilgrensande reguleringsplan for Bud Syd.
- 9.7 Ved frådeling av tomt skal ideell del av leikeområdet følgje.
- 9.8 Leikeområde må frådelaast før tomtene.
- 9.9 Det skal settast opp sikringsgjerde rundt kolle og vasskulp i F2 samstundes med ferdigstilling med veganlegget.

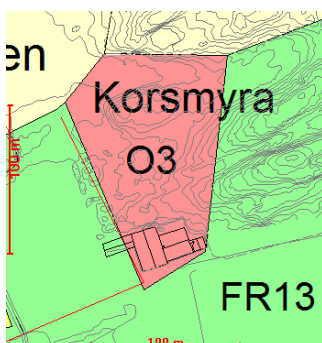
Interessemotsetningar

Det er knytt interessermotsetningar til planforslaget mellom kommunen og nokre av grunneigarane innanfor planområdet. Dei går i mot planforslaget av ulike grunnar (som er omtale i sin heilskap andre stader i planskildringa). Det har heile tida vore mulegheiter for medverknad for dei impliserte. Det har vore halde både møte med grunneigarane i regi av kommunen og grunneigarane har teke kontakt med kommunen og bedt om møte. Deira tankar og innspel har så vorte tatt opp og drøfta med politikarane. Dette har vore ein bevisst strategi for ikkje å halde noko skjult for nokon, men også å unngå bortkasta arbeid dersom politikarane har anna syn på saka enn administrasjonen. Planutvalet har slik gjeve grønt eller rødt lys etter kvart som interessermotsetningane har komme fram i dagen.

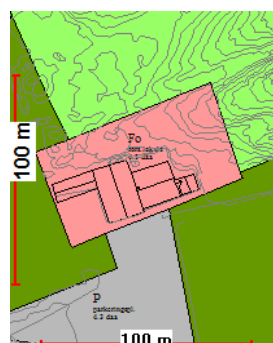
9. KONSEKVENSAAR AV PLANFORSLAGET

Overordna planer og vedtak

Planforslaget er i tråd med overordna plan. Eit lite avvik som kan trekkast fram er at område for noverande offentleg bygg er redusert nordover men utvida vestover (sjå nedanfor).



Kommuneplanens arealdel



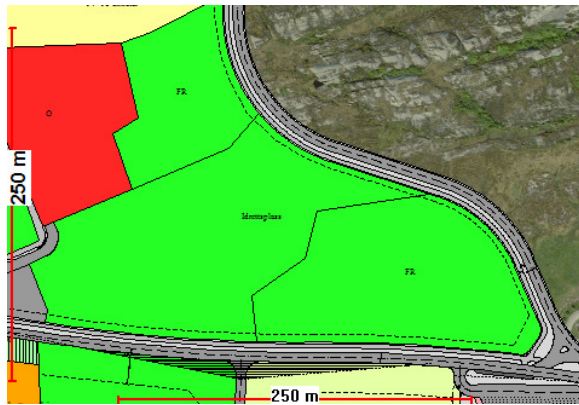
Planforslag områderegulering for Korsmyra

Grunnen til dette er at ein ikkje ønskjer ytterlegare utbygging nordover som vil gå på kostnad av dei karakteristiske knausane i området. Området er derimot utvida mot vest etter søknad

om tilbygg til samfunnshuset, og det vert lagt opp til at forslaget femnar om denne utbygginga.

Eksisterande reguleringsplanar

Dette planforslaget tek omsyn til tilstøytande reguleringsplanar og tek i seg det meste av denne delen av eksisterande reguleringsplan for Bud Syd. Friområde på kvar side av det austlege idrettsanlegget er i dette planforslaget gjort om til friluftsområde. I tillegg er delar av idrettsanlegget redusert i aust og regulert om til friluftsområde (sjå nedanfor);



Gjeldande reguleringsplan for Bud Syd



Planforslag områderegulering for Korsmyra

Statens vegvesen held på med ein detaljregulering for gang- og sykkelveg på strekninga idrettsplassen vestover mot skolen parallelt med områdereguleringa for Korsmyra. Ved melding om oppstart av områdereguleringa for Korsmyra oppmoda dei til at planen for Korsmyra ikkje vart lagt ut til offentleg ettersyn før det er utarbeida eit planforslag for gang- og sykkelveg, og at denne planen vert innarbeida i den kommunale planen.

Planforslag frå Statens Vegvesen er motteke og aktuelle delar av denne er innarbeidd i områdereguleringa for Korsmyra.

Eksisterande bygg

Det vert ikkje lagt opp til riving av eksisterande bygg innanfor planområdet. Skadane på Løa på GID 112/2 er irreversible med tanke på verdien den hadde som SEFRAK-bygg. Dei nye tomtene det vert lagt opp til i planen er søkt å vere i samsvar med dei alt bygde omgivnadane.

Natur- og ressursgrunnlaget (næringsinteresser)

Område sitt preg av beitemark blir borte i og med at det er lagt opp til utbygging i planforslaget som no ligg føre. Området er for øvrig alt regulert til utbygging både i kommuneplanens arealdel og gjeldande reguleringsplan for Bud Syd.

Topografi/landskapstrekk

Det er forsøkt lagt opp til at bustadane skal innarbeidast og byggast slik at det ikkje får konsekvensar for landskapet med tanke på silhuettverknad og eksponering. Sjå meir om dette i kapittel 11 "Forslagstillar sin faglege grunngjeving".

Verneinteresser/kulturminne

Planforslaget hegnar om dei automatisk freda kulturminna som ligg innanfor planområdet då fylkeskonservatoren krev at området der det er registrert to buplassar frå steinalder skal sikrast som omsynssone D med arealformål LNFR eller berre F. Dette er gjort, og området har fått eigne føresegner, sjå forslag til reguleringsføresegner § 08, pkt. 8.3 "Bevaring kulturmiljø".

Grunneigar på GID 112/2 meiner foreslått vegtrase slik den er regulert i gjeldande plan vil øydelegge garden. Garden er den siste i sitt slag i Bud og har stor affeksjonsverdi for familien. Administrasjonen tok kontakt med fylkeskonservator for uttale om ein eventuell verneverdi av garden og korleis dei stiller seg til vegen i eksisterande plan.

Administrasjonen fekk svar frå rådgivar for kulturvern at vi sjølv bør vurdere om vegtraseen vil øydeleggje for garden. Garden i aust er registrert i SEFRAK-registeret, men dei kjenner ikkje tilstanden på den i dag. Dei veit heller ikkje i kor stor grad vegen vil øydeleggje kulturlandskapet generelt i området. Området ligg utanfor området regulert til spesialområde av historisk og antikvarisk verdi. Fylkeskonservatoren meiner at det vil vere fint om tunet på GID 112/18 kan ligge litt fritt, slik at det ikkje vert innebygd. Sjølv vegen oppover opplever han ikkje som det verste dersom det er tankar om vern. Denne typen små gardsbruk med litt jord har nok vore litt typisk for omgivnadene rundt Bud. Slik sett hadde det også vore bra om administrasjonen klarte å sikre noko av miljøet rundt. Våningshuset i seg sjølv er kanskje ikkje så verneverdig sidan det er modernisert litt, men som eit eksempel på eit eldre tun ved fiskeværet har det sin lokale verneverdi.

Det har ut frå korrespondansen med fylkeskonservator vore ein diskusjon rundt bevaring av dei to småbruka som ligg innanfor planområdet med politikarane, og administrasjonen er råda til å ta omsyn til desse med tanke på grad av utnytting i dei omkringliggende utbyggingsområda. Sjå meir om grunnjvnaden for grad av utnytting i kapittel 11 *”Forslagsstillar sin faglege grunngeving”*.

Når det gjeld løa på GID 112/2 er ikkje denne forutsett reve, men forfallet er kome så langt at ho ikkje er råd å redde.

Miljøfaglege forhold

Det er gitt føresegner i samband med høgspentrtraseane innanfor planområdet. For luftlinja (H370_1) er det sett føresegner om at det ikkje kan plasserast større bygg, berre installasjonar og mindre tekniske bygg for ikkje varig opphald. Dette vil i områdereguleringa for Korsmyra ikkje vere noko problem då området med luftlinje berre finn seg over friluftsområde, som heller ikkje tillet noko byggeaktivitet. Når det gjeld jordkabelen (H370_2) er det sett føresegner om at ein må ta kontakt med nettansvarleg for gravemelding/kabelpåvisning før ein begynner å grave i omsynsområdet.

Dei få eksisterande bygga i planområdet vil ved godkjenning av planen oppleve å bo i eit område som vert fortetta med fleire bustader. Ein kan ikkje sjå at det er store negative konsekvensar med tanke på støy og solforhold/lys for desse bustadane i og med at ein foreslår ei nøktern grad av utnytting. Eksisterande sti opp til Gulberget vert delvis erstatta av ein bilveg, men vil fortsett vere tilgjengeleg for folk som ønskjer å ta seg opp til berget.

Trafikkforhold

Planforslaget legg opp til at planområdet får opparbeidd eit vegsystem som er nødvendig for å bygge ut eit bustadfelt med mellom 45-61 nye bueiningar. Vegstandarden følgjer krava i vegnormal 017 og direkteavkjørslane for bustadane i B1 langs fylkesvegen er foreslått regulert som private vegar. Ein av grunneigarane er imot veg oV2 fordi det går forbi huset han no bruker som fritidsbustad, sjå avsnitt *”Verneinteressar/kulturminne”* ovanfor. Politikarane har gjeve tilbakemelding til administrasjonen om at ein fritidsbustad ikkje skal stoppe utviklinga i Bud.

For dei mjuke trafikantane er det regulert gang- og sykkelveg langs fylkesvegen og fortau langs samleveg opp til Korsmyra.

Parkeringsområdet ved idrettsanlegga og forsamlingslokalet er noko utvida i forhold til gjeldande plan, og er no i tråd med eksisterande bruk.

Risiko og sårbarheit, jf. sjekklister for vurdering av risiko og sårbarheit i samfunnsplanlegginga

Planforslaget vil ikkje påverke område med tanke på auka fare for ras, flom eller andre risikoar.

Skole og barnehage

Administrasjonen har teke kontakt med Bud barnehage og Bud barne- og ungdomsskole med tanke på kapasitet på dei offentlege tilboda i samband med regulering av nye bustader.

Bud Barnehage har gjeve tilbakemelding om at ein legg til grunn at 60% av tilveksten i nye bustadfelt består av barnefamiljar (20-39 år). Behovet for nye barnehageplassar genererer ein tilvekst på 1,2 barn pr. år i 10 år for 10 nye bustader. For 61 nye bustader vil dette gi eit auka behov for 7-8 barnehageplassar pr. år i 10 år framover. Bud barnehage har ikkje kapasitet til denne auken, og ei full utbygging av Korsmyra kan føre til eit behov for å bygge ut barnehagen.

Når det gjeld behov for tiltak på skuleveg held Statens Vegvesen no på med ei regulering av gang- og sykkelveg nettopp frå skulen og bort til idrettsanlegga. Dette gjer at ungene kan gå langs fortauet inne i feltet og ned på gang- og sykkelvegen langs fylkesvegen. Dei kan også nytte andre vegar som går parallelt med fylkesvegen lenger opp i feltet.

Andre sørvistilbod som daglegvarebutikkar og idrettsanlegg tåler godt utbygginga i Korsmyra.

Teknisk infrastruktur

Vedlagt saka ligg ei skisse for avkloakking.

Grøne interesser/barn sine interesser

Bud barne- og ungdomsskule har gitt tilbakemelding om at skulen av og til brukar området til ulike aktivitetar som til dømes flora, trim og orientering. Om ikkje heile området er like brukbart som før med tanke på aktivitetane skulen bruker området til, vil administrasjonen minne om at store delar av området vert regulert til grøntareal, og eksisterande bruk kan halde fram, om enn i ei noko redusert form også etter ein vedteken plan. Det vert også vist til området ved Kvitberget som enno ikkje er bygd ut, og som kan erstatte noko av det arealet som går tapt om ein har dei grønne interessene og barn sine interesser i tankane.

Juridiske/økonomiske konsekvensar for kommunen

Planforslaget kan utløyse offentleg innløyingsplikt med tanke på dei offentlege friområda, F1-5, i planforlaget.

Det vil med ein vedteken plan vere mulegheit til å eksproprierare areal til vegformål (gjeldande plan er over ti år gamal så denne mulegheita finst ikkje i dag). Det vil også vere mulegheit til å eksproprierare areal til bustadformål dersom grunneigarane ikkje er samde i planforslaget.

Utbyggings-/opparbeidingsavtale

I Fræna kommune vert utbyggingsavtalane inngått i etterkant av vedteken plan. Det vert likevel stilt rekkjefølgjekrav i forslaget til reguleringsføresegner som er forutsett ivaretatt før utbygging og byggeløyve vert gitt. For meir detaljer om desse rekkjefølgjeføresegnene, sjå punktet ”Juridiske forhold” i kapittel 8 og ”Skildring av planforslaget” (dette kapitlet).

10.FRÅSEGN OG MERKNADER (MEDVERKNAD)

Planforumsmøte

Korsmyra vart drøfta i planforumsmøte 3.3.09. Følgjande innspel kom inn;

Miljø v/Knut Kvalvågnes: Dersom ein legg til rette for undervisning på Bud skule i samband med dammen som ligg i dette området, vil ein gå i møte oppfordringa frå Synnøve Valle som gjekk ut på å vise til prosjekt som tek i vare biologisk mangfald.

Landbruk v/Per Eldar Nakken: Det må bli lagt inn såkalla grønne lungar i området. Dette er ikkje særleg god jordbruksmark.

Kultur v/Harry Hestad: Det er planar om ein sti frå ungdomshuset over til Kjeksa. Denne må inn i både arealdelen til kommuneplanen og i reguleringsplanen.

Konklusjonen er at vegtilkomsten i dag ligg inneklemd mellom bustadar, så det vil vere naturleg med ei fortetting her. Utsikt til sjøen saman med nærleik til Bud sentrum vil truleg gi attraktive tomter. Frå statleg hald er det strama inn i høve det å byggje ned jordbruksmark. Det er difor ekstra viktig at med har ei medviten haldning til at vi ved å utvide planområdet også byggjer ned landbruksmark.

Korsmyra vart også drøfta i planformsmøte 2.2.10. Det vart diskutert litt rundt ulike tilkomststar opp til bustadområdet. Det ligg alt ei vegføring i eksisterande plan, men denne møter stor motstand blant anna frå grunneigar av GID 112/18, Ola Michael Vestavik, som brukar garden i alle feriar. Vestavik meiner at ein veg forbi tunet vil øydeleggje garden. Han ønskjer at vegen til bustadfeltet skal gå via P. B. Kristviks veg og Hulderhaugvegen. Det var eit samrøystes "nei" til dette forslaget i planforumet, grunna i at det blir alt for langt og krunglete, og at vegen alt har mange direkteavkjørslar som er usemjande med ein samleveg.

Vestavik peiker også på at det vil vere mindre konfliktylt å regulere tilkomstveg og bustader i område som ikkje er "punktert", og kjem med forslag om veg der vegen over til Bergset er regulert inn i gjeldande plan. Denne vegen er i det nye planforslaget regulert vekk då den aldri vil bli noko av, og at ein vidare ikkje vil leggje opp til gjennomkøyring i bustadfelt. Kommunen ønskjer at tilkomstvegen skal lede mot og ikkje frå Bud sentrum, jf. dei andre tilkomstvegane lenger vest.

To andre alternativ som er vurdert er dei to vegane som ligg mellom P B Kristviks veg og den regulerte vegen i eksisterande plan. Den vestlegaste av dei to vil gje ein for bratt stigning til at den kan nyttast og den andre er tenkt stengt og kopla på den regulerte vegen i eksisterande plan. Den regulerte vegen gir vidare det mest oversiktleaste krysset av dei ulike alternativa, og vil gripe minst inn i grunneigarars eigedomar. Ein bør også sjå på forholdet fastbuande kontra feriegjestar. Det var einigheit i planforumet at ein skal gå for vegen som alt ligg regulert i planen "Bud Syd" frå 1980.

Fråsegn og merknader

Det vart meldt oppstart på planen 2.6.10. Fristen til å sende eventuelle merknader vart sett til 30.7.2010. Det kom inn seks merknader som vil bli referert. I det følgjande er det gjort eit samandrag av dei einskilde merknadene, men vi rår til at alle merknadane vert lest i sin heilskap.

Statens vegvesen, datert 25.6.10

Vegvesenet har meldt oppstart av reguleringsarbeid for gang/sykkelveg på strekninga frå idrettsplassen og vestover mot skulen. Dette planområdet ligg innanfor området det no er meldt oppstart på. Statens vegvesen ber om at planen for Korsmyra ikkje vert lagt ut til offentleg ettersyn før det er utarbeida eit planforslag for gang- og sykkelveg, og at denne planen vert innarbeida i den kommunale planen.

Statens vegvesen har utover dette ikkje nokon merknad til at planarbeidet vert sett i gong. I planarbeidet må ein likevel ta omsyn til at ein av tryggleiksmessige årsaker må redusere tal direkte avkjørslar på strekninga. Mest truleg vil den beste løysinga vere at slike tiltak vert regulert nord for området vegvesenet har meldt oppstart på.

Vurdering:

Planforslag er mottatt, og i planskildringa skriv dei at dei fire tilkomstane med direkteavkjørsel til fylkesveg 664 er ivareteken i ein vedtatt reguleringsplan for Korsmyra. Dette er ikkje riktig. Det finst ingen vedtatt plan for Korsmyra. Derimot har vi reguleringsplan for Bud Syd, men denne tek ikkje i vare tilkomstane til dei aktuelle eigedomane slik Statens vegvesen skildrar. Denne planen viser ein tilkomst slik den fungerer i dag. Det har heller ikkje vore vurdert og utarbeidd eit forslag med nye tilkomstar til desse eigedomane i utkast til områderegulering for Korsmyra. Administrasjonen ber difor Statens vegvesen vise korleis dei ser for seg desse nye tilkomstane løyst.

Merknaden er teken til orientering.

Møre og Romsdal fylke, datert 13.7.10

Møre og Romsdal fylke kjem med følgjande merknader;

Automatisk freda kulturminne:

Det er registrert to steinalderbuplassar innanfor planområdet. Desse og området omkring må sikrast som omsynssone D med arealformål LNFR eller berre F. Alternativt kan ein nytte arealformål grøntstruktur. Det er viktig at reguleringsføresegnene får ei utforming som tilseier at det ligg freda kulturminne her, og at den naturlege vegetasjonen skal takast vare på. Det er vidare ikkje høve til å sette i gong med graving eller andre tiltak som kan skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på nokon annan måte utilbørlig skjemme det freda kulturminnet og verneområdet omkring, eller framkalle fare for at dette kan skje. Eventuelle tiltak må godkjennast av rette antikvariske styresmakt som er Møre og Romsdal fylkeskommune.

Det aktuelle utbyggingsområdet har også eit visst potensiale for funn av andre automatisk freda kulturminne som ligg skjult under markoverflata. Dette inneber at ein må gjennomføre ei arkeologisk registrering før den endelege planen kan godkjennast. Det er tiltakshavar som skal dekkje desse utgiftene.

Kulturminne frå nyare tid

Det er registrert eit gardstun i SEFRAK-registeret innanfor planområdet, gnr. 112/2. Dette gjeld eit våningshus som er flytta til staden i 1890 og ombygd i 1963. Vidare er det ei løe av same alder som våningshuset. Møre og Romsdal fylke kjenner ikkje til tilstanden til bygningane i dag og det ligg ikkje føre fotodokumentasjon i saka. Tunet representerer ei forhistorie som er viktig å formidle vidare. Difor rår vi til at tunområdet vert bevart og at det vert teke omsyn til dette i det vidare planarbeidet.

Planfagleg vurdring

Framlegget ser, i det minste delvis, å vere i samsvar med gjeldande kommuneplan. Dei har difor ikkje planfaglege merknader til oppstart.

Konklusjon

Registrerte steinalderbuplassar må ivaretakast som omsynssone D med "grøne" føremål under, og med tilstrekkelege regleringsføresegner. Det vil elles bli stilt krav om arkeologiske utgravingar. Planen kan ikkje godkjennast før desse er gjennomført og området eventuelt er frigitt etter kulturminneloven. Fylket ber om at det vert teke omsyn til SEFRAK-registrerte bygg på gnr. 112/2.

Vurdering:

Dei to buplassane frå steinalder er sikra som omsynssone D med arealformål "friområde". Når det gjeld potensiale for funn av andre automatisk freda kulturminne er vi gjort kjent med funn av lokalitet frå steinalder i samband med registrering i området for gangvegen til Statens vegvesen. Dette vil vel i aller høgste grad gjelde omkringliggende område, og vil bli klart først etter vidare arkeologisk registrering.

Løa på GID 112/2, som er av same alder som våningshuset, står til nedfalls og er ikkje til å redde. Det vil difor ikkje vere muleg å bevare tunområdet slik det var under SEFRAK-registreringa juni 1979.

Planforslaget er stort sett i samsvar med gjeldande kommuneplan. B8 tek med sørvestleg del av del av grøntområdet, slik det er regulert i gjeldande plan for Bud Syd. Dette er godkjent av fylkeskonservator.

Merknaden er delvis imøtekomen.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, datert 26.7.10

Fylkesmannen har ut frå sine ansvarsområde følgjande merknader;

Natur- og miljøverninteresser

Fylkesmannen legg til grunn at reguleringsplanen i hovudsak rettar seg etter arealformåla i kommuneplanen. I større samanhengande område med bustader må ein i tillegg innarbeide naudsynt grøntstruktur, jf. også barn og unge sine interesser.

Samfunnstryggleik

Fylkesmannen minner om at det må gjennomførast ein risiko- og sårbarheitsanalyse for planområdet.

Barn og unge sine interesser

Fylkesmannen føreset at barn og unge sine interesser vert tatt vare på, jf. § 5-1 i plan- og bygningslova. Rundskriv T-2/08 om barn og planlegging frå Miljøverndepartementet gjev rammer for planarbeidet på dette området.

Konklusjon

Fylkesmannen viser til merknadene ovanfor og ber om at det vert tatt omsyn til desse i det vidare planarbeidet.

Vurdering:

Det er regulert inn store grøntområde, både i form av friluftsområde og friområde. Vidare er det regulert inn fem kvartalsleikeplassar i samband med bustadane i planen. For felta med dei konsentrerte bustadane er kravet om storleiken på dei opparbeida leikeområda sett til minst 50 m² per bustadeining. Overført til områda med frittliggende einebustader og tomannsbustader

(som også har privat område på kvar einskild tomt) ser vi at desse krava også er godt oppfylt for kvartalsleikeplassane.

Sjekklista for vurdering av risiko og sårbarheit i samfunnsplanlegginga er fylt ut og ligg ved saka.

Merknaden er imøtekomen.

Istad Nett AS, datert 14.6.10

Istad Nett AS skriv at dei har tekniske installasjonar (linjer, kablar, nettstasjonar osv.) i det aktuelle området. Ein eventuell flytting/forandring på nemnte installasjonar blir ein kostnad som utbyggar heilt eller delvis må bere. Innanfor planområdet finst det 22kV jordkabel, 22kV luftlinje, lavspentkabel, lavspent linje og ein nettstasjon. For nøyaktig påvisning av kablar kan det bestillast kabelpeiling, som er ein gratis teneste.

Vurdering:

Administrasjonen har innarbeida informasjonen frå Istad Nett AS i reguleringsplanforslaget i form av omsynssoner for høgspenntraseane. Viser til § 08, pkt. 8.2. i forslag til reguleringsføresegner.

Merknaden er teken til orientering.

Arne Helle (GID 112/2), datert 28.7.10

Etter å ha lest gjennom kommunen sitt reguleringsplanarbeid finn Helle følgjande grunner for å imøtegå planane;

- 1) Ein regulering vil "rasere" eigedomen slik den har eksistert i generasjonar.*
- 2) Eigedomen har vore, og er pr. i dag, ein næringseigedom. Reguleringsplanen vil rive vekk grunnlaget for framtidig næringsdrift for etterkommande generasjonar.*
- 3) Reguleringsplanen vil også øydeleggje dei naturgitte omgjevnadane rundt bustaden, omgjevnader dei pr. i dag verdset høgt.*

Som det går fram av ovannemnte vil Helle på det sterkaste imøtegå reguleringsplanane slik dei ligg føre på det noverande tidspunkt.

Vurdering:

Administrasjonen ser at området rundt GID 112/2 vert forringa ved ei fortetting med bustader. Planforslaget er likevel i tråd med gjeldande kommuneplan, og ettersom det er eit stort behov for nye bustader i Bud, er dette ei etterlengta vidareføring av tankane som vart gjort i førre rullering av arealdelen.

Merknaden er ikkje imøtekomen.

Ola Vestavik (GID 112/18), datert 21.7.10

Vestavik har skissert alternativ vegløyising for eit utval av eigedomane reguleringsplanen femnar om. Han skriv at forslaget har sterk støtte frå eigarane i gjeldande område, at ingen er negativ til forslaget. Merknaden er også sendt til Statens vegvesen som jobbar med ei detaljregulering for gang- og sykkelveg i same område.

Han ramsar opp ulike fordelar med forslaget sitt. Dette er at kryssingspunkt mot fylkesveg 664 skjer på bakketopp med god utsikt, at det kan erstatte inntil fem risikofylte kryssingspunkt til fylkesveg 664, det frigir fleire nye tomter i området og til slutt at det ikkje vil øydelegge mulegheit til vidare drift på GID 112-18. Vidare skisserer han føresetnadane for foreslått vegtrase. Desse føresetnadane er til dømes at den er avgrensa til trafikk for eit fåtal

eigedomar. Trafikk frå ev. nye bustadområde nord for foreslått område må ledast gjennom andre tilkomstveggar mot nordaust eller nordvest.

Merknaden er avslutta med underskrifta til nokre av grunneigarane forslaget femnar om.

Vurdering:

Ei vurdering av forslaget til Vestavik må gjerast i samband med Statens vegvesen si detaljregulering for gang- og sykkelveg langs fylkesveg 664, og Fræna kommune registrerer at forslaget også er sendt dit. Statens vegvesen har bedt Fræna kommune om å avvente deira planforslag og innarbeide løysingar dei kjem fram til i si detaljregulering inn i kommunens områderegulering. Statens vegvesen skriv i møtereferat datert 2.5.2011 at avkjøringane til GID 112/547, 112/511 og 112/531 fortsett skal ha direkteavkjørsel til fylkesvegen.

Viss administrasjonen skal vurdere forslaget frå Vestavik i samband med områderegulering for Korsmyra, vil konklusjonen vere at forslaget ikkje løyser tilkomstvegen opp til bustadane det vert lagt opp til i Korsmyra (og seinare kanskje også Kvitberget), noko som kjem klart fram i føresetnadene Vestavik ramsar opp i merknaden; ”*Trafikk frå ev. nye bustadområde nord for foreslått område må ledast gjennom andre tilkomstveggar mot nordaust eller nordvest*”. Denne diskusjonen har vore oppe i planutvalet, som har gitt klar tilbakemelding om at dei ønskjer tilkomstvegen slik han ligg i gjeldande reguleringsplan for Bud Syd.

Merknaden er ikkje imøtekomen.

11.FORSLAGSTILLAR SIN FAGLEGE GRUNNGJEVING

Bustader – frittliggjande einebustader, tomannsbustader og konsentrerte bustader:

Det er lagt opp til 21 nye einebustader og 10 nye eine-/tomannsbustader og 3 felt med konsentrerte bustader innanfor planområdet. Med tanke på grad av utnytting bruker Fræna kommune konsekvent maks BYA på einebustader. Bakgrunnen for dette er at bruk av %BYA vil gi ei for stor slingring på storleik då dette vert rekna ut på grunnlag av storleiken på tomta. I planforslaget vert det lagt opp til at alle felt med frittliggjande einebustader (B1-8) skal ha ei maks BYA på 250 m². Felt med frittliggjande einebustader, einebustader med sekundærleilegheit eller tomannsbustader (B9-12) skal ha ei maks BYA på 280 m². Dei sistnemnde tomtene er også noko større enn dei for berre frittliggjande einebustader.

Vidare er det foreslått tre felt med konsentrerte bustader. Bakgrunnen for dette er at det er mangel på leilegheiter i Bud. Det er ei kjensgjerning at mange som sit med einebustad og som nærmar seg pensjonsalder ønskjer å flytte til ei leilegheit som inneber mindre vedlikehald og dermed mulegheit for å bruke pensjonisttilværa på andre ting. Dette vil igjen føre til auka tilgong på einebustader, noko som er positivt og som det er stor etterspurnad etter i Bud.

Det har i utarbeidinga av dette planforslaget vore vurdert ulike alternativ til plassering av felta med dei konsentrerte bustadene. Det første forslaget tok mykje omsyn til grunneigar av GID 112/18 og tilbakemelding frå fylkeskonservator om å oppretthalde områda rundt GID 112/18 fri for mange og høge hus. Planforslaget vart diskutert i planutvalet, som ga tilbakemelding om at dei ikkje meinte det var riktig at eit hus som no berre er brukt som fritidsbustad skal leggje for store føringar i planutarbeidinga. Reint arealfagleg er det også den beste løysinga å plassere konsentrerte felt lengst ut i feltet då desse genererer meir trafikk enn einebustader.

For dei konsentrerte felta er det brukt %BYA, og maks %BYA er i planforslaget sett til %BYA=30% for felta BK1-2 og %BYA= 35% for BK3. Bakgrunnen for ei høgare utnytting i BK3 er at dette feltet ligg noko lenger unna dei to småbruka det er søkt å hegna noko om.

I og med at felta for dei konsentrerte bustadane er såpass små er det ikkje sett krav om detaljregulering av desse områda. Felta har difor fått noko meir konkrete føresegner slik at ein slepp ein fordyrande og forlengande prosess med krav om detaljregulering før utbygging kan starte.

Når det gjeld høgde, verkar desse inn på bygg sine volum, og er viktig med tanke på utforming i forhold til uterom, tilpassing til landskapet og eksisterande og planlagde bygg rundt. Det må vere eit gjennomtenkt forhold mellom føresegner om høgde, grad av utnytting og utbyggingsform i eit område.

På bakgrunn av dette vel ein å ta omsyn til GID 112/18 ved å ikkje regulere så høge hus i nærleiken. Det er lagt opp til at einbustadane, tomannsbustadane og to felt for konsentrerte bustader (BK1-2) alle skal ha ei maks mønehøgde på 7,5 meter og maks gesimshøgde på 6,0 meter over gjennomsnittleg opphavleg terreng. Desse husa ligg nærmast GID 112/18. Slik vil ikkje bygga i felta rundt ruve høgt over bakken og øydeleggje harmonien i området. Vidare er det sett ei maks mønehøgde på 7,5 meter og maks gesimshøgde på 6,0 meter over gjennomsnittleg opphavleg terreng på felta B6 og B7 då desse felta ligg i fremste rekkje og ikkje skal frårøve bakanforliggende hus (BK3 og B8) utsikt og sol.

For BK 3 er maks mønehøgde sett til på 9 meter og maks gesimshøgde sett til 7 meter over gjennomsnittleg opphavleg terreng. Dette fordi området er sterkt hellande og at terrenget kan ta noko av høgda.

Fræna kommune bruker omgrepet ”gjennomsnittleg opphavleg terreng” fordi ”gjennomsnittleg planert terreng” gir utbyggjar større fridom til å omarbeide terrenget og dermed endre bygningane si høgde i sluttresultatet. Dette vil kunne slå uheldig ut for naboar ikring med tanke på sol- og utsiktsforhold.

Det vert ikkje lagt opp til noko rivingspåbod av hus innanfor planområdet, men løa på GID 112/2 er komen så langt til nedfalls at det ikkje er råd å berge ho.

Vurdering av alternativ

Dette er ikkje aktuelt då det ikkje ligg føre eit planprogram.

Tilrådd alternativ

Dette er ikkje aktuelt då det ikkje ligg føre eit planprogram.

Avbøtande tiltak

I fylkesmannen si sjekklister for vurdering av risiko og sårbarheit i samfunnsplanlegginga er det kryssa av for at det er ein uakseptabel risiko med terrengformasjonar som utgjer spesiell fare. Dette dreier seg om ein bratt kulle og ein kulp fylt med vatn sommartid i friområde F2. På grunn av dette er det sett krav i reguleringsføresegnene om at det skal settast opp eit sikringsgjerde rundt kulle og vasskulp i F2, § 09, pkt. 9.9.

12.ENDRINGAR ETTER OFFENTLEG ETTERSYN

I møte i kommunestyret 3.9.2012 vart det gjort slikt vedtak:

*«Kommunestyret er innstilt på å godkjenne reguleringsplan for Korsmyra slik denne kjem fram i
PLØK sitt forslag.*

Saka vert utsett i påvente av eventuell justering av vegføringa til BK1. Utsetjinga gjeld fram til neste kommunestyremøte.»

I saksutgreiinga vart det føreset at registreringsgraving skulle vere gjennomført og avklart før saka kunne slutthandsamast i kommunestyret.

Registreringsgraving er no gjennomført og kart over registreringa er vist på vedlagte kart.

Registreringa medfører at vi må endre planen og legge ho ut til nytt offentleg ettersyn.

Det faste utvalet for plansaker vart orientert om denne saka i møte 29.4.2013. Det vart då gjort slikt vedtak som føringar for reguleringsarbeidet:

«Det vert føreset at vegtilkomsten til Korsmyra vert lagt opp til å vere avkøyrselfri med kryssløysingar opp til kvart utbyggingsfelt.»

På dette grunnlaget har landskapsarkitekt Sissel Stegan utarbeidd eit forslag til reguleringsplan der ein tek omsyn til dei rammevilkåra som er gitt.

Det er gjort endringar i det tidlegare planforslaget for i minst muleg grad å utfordre dei registrerte kulturminna. Dette har ført til ei mindre justering av veginnføringa frå fylkesvegen, vidare har ein gjort vesentlege endringar langt aust og nord i planen der eit område er blitt omgjort frå bustad til omsynssone, medan eit større område er blitt frigjort i høve tidlegare bandlegging og er omdisponert til bustadar. Vegføringa forbi bustaden til Arne Helle er blitt endra slik at vegen no går bak og nord for bustaden. Området BK 3 erstattar tidlegare område for einebustadar. Slik får ein tyngda av bustadar tidleg i innkøyinga til feltet og slik sett reduserer trafikkmengda langt inn i feltet. Årleg døgntrafikk på Korsmyra vil ved full utbygging vere på om lag 300. Det er vanleg trafikkbelastning i eit bustadområde av slik storleik og skulle slik sett ikkje generere ulykker i tilknytning til den valte løysinga.

VURDERING

Bud er ein av dei to tettstadane vi har her i kommunen og har ein tradisjon i seg i høve dette. Men Buaværet er ikkje inne i ei positiv utvikling med omsyn til tal på innbyggjarar. Mangel på bustadar i sentrum har vore tema i mange samanhengar og har vore nedfelt i kommunens planar for utbygging og tilrettelegging av attraktive tomter for slik å imøtekomme den negative trenden.

I ein tettstad freistar ein å skape møtestadar for menneska, næringsliv, handel og kulturliv. Gater, torg og lommer med tre og buskar veks fram og blir ein del av ei heilheit. Ei blanding av bustadar, arbeidsplassar og kulturtilbod gir liv og aktivitet til sentrum.

Bud sine kvalitetar og særpreg bør vere utgangspunktet for den vidare utviklinga av samfunnet. Dette bør difor vektleggjast når ein kommune skal byggje ut sentera sine. Utfordringa ligg i det å finne balansen mellom vern og nyskaping og mellom individet og samfunnsinteressene. I desse spenningsområda finn ein kimen til dei konfliktane som er knytt til planprosessar i sentrumsområde slik som i Bud.

Planforslaget legg opp til 27 nye einebustader, 10 nye einebustader/einebustader med sekundærleilegheit/tomannsbustader i B12 og 3 felt med konsentrert bustadar. Avhengig av storleiken på bueingane i dei konsentrerte felta, vil ein med denne områdereguleringa få opp mot 60 nye bueingar. Dette vil vere svært ettertrakta tomter i Bud.

Det har likevel ikkje vore utan misnøye frå enkelte av grunneigarane at dette planforslaget har sett dagens lys. Dei ulike konfliktane har vorte presentert for politikarane etter kvart som dei dukka opp, og vegen vidare er blitt staka ut ved dialog mellom politikarane og administrasjonen.

Slik sett kan dette planforslaget også sjåast på som eit ønskje frå politikarane.

Heile planprosessen er vist i planskildringa. Her finn ein også argumentasjon og vurderingar av planforslaget i tillegg til ei vurdering av konsekvensane av planforslaget. For å få best muleg grunnlag for den politiske behandlinga av planforslaget, kan det vere greitt å lese denne.

Sjekklista for vurdering av risiko og sårbarheit i samfunnsplanlegginga er fylt ut og ligg ved saka. Styrken i den føreliggjande planen er at den legg opp til ei gradvis utbygging som ikkje bind opp unødvendig kommunalt kapital. Her klargjer ein byggegrunn frå første spadetak. Dette vurderer ein som fornuftig i den økonomiske situasjonen vi er i.

Rådmannen kjenner ikkje til at det er andre sider ved saka som må avklarast før ho kan leggjast ut til 2. gongs offentleg ettersyn.

