



Fræna kommune

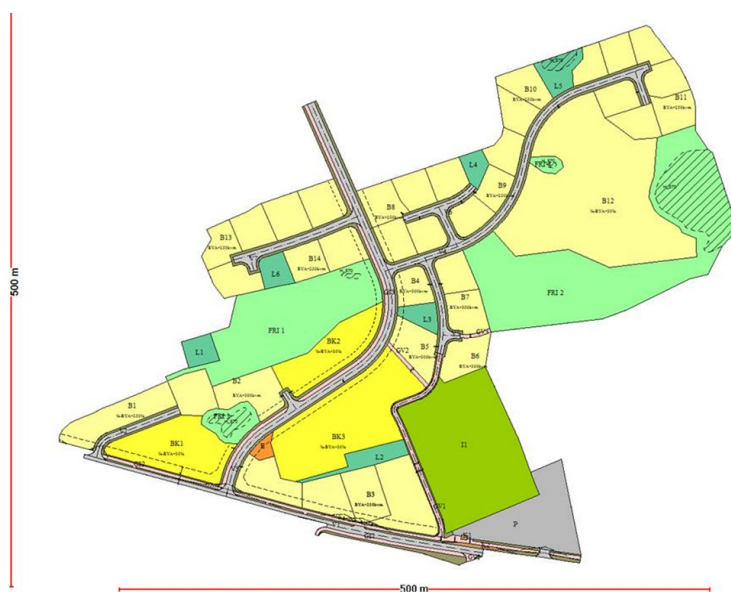
Teknisk forvaltning
Plan

Arkiv: 09024
Arkivsaksnr: 2009/2258-70
Sakshandsamar: Rune Iversen

Saksframlegg

Utval	Utvalssak	Møtedato
Plan- og økonomiutvalet i Fræna kommune	131/2013	28.10.2013
Kommunestyret i Fræna	75/2013	11.11.2013

Områderegulering for Korsmyra - til godkjenning



Saksdokument:

Oversiktskart, datert 4.6.2013

Forslag til reguleringsplan, datert 27.5.2011, sist endra 8.10.2013

Teiknforklaring, datert 27.5.2011, sist endra 8.10.2013

Forslag til reguleringsføresegner, datert 27.5.2011 og sist endra 8.10.2013

Planskildring, datert 27.5.2011, sist endra 4.6.2013

Fylkesmannen si sjekklister for vurdering av risiko- og sårbarheit i samfunnsplanlegginga, datert 27.5.2011

Innkommne merknader i samband med melding om offentlig ettersyn:

Offentlege mynde eller lag:

Statens vegvesen, datert 22.8.2013

Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 23.08.2013

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, datert 21.8.2013

Asplan Viak AS på vegne av Opplysningsvesenets fond, datert 12.7.2013

Istad Nett AS, datert 25.6.2013

Bud Idrettslag, datert 29.7.2013

Privatpersonar:

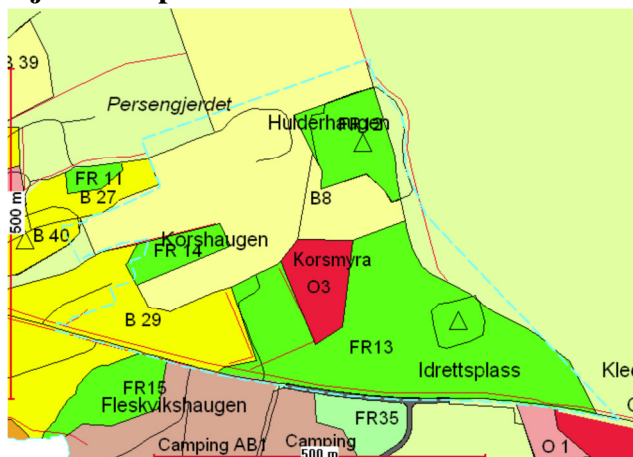
Kjetil Erikstad og Audun Erikstad, datert 2.9.2013

Magne Fiksdal, datert 23.8.2013

Ola Vestavik, datert 23.8.2013

Arne Helle, datert 22.8.2013

Gjeldande planer:

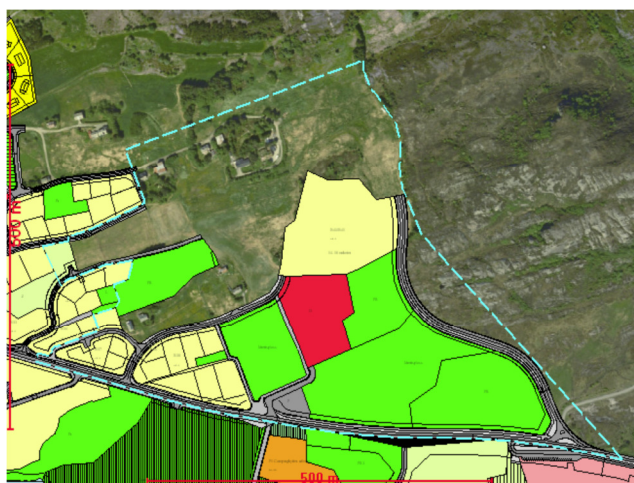


I gjeldande kommuneplan er området rundt Korsmyra regulert til friområde, LNF-område noverande og framtidige bustadområde og noverande offentlig bygg (samfunnshus). Det er også markert arkeologiske funn i området FR 12 og FR 13. Slik planforslaget no ligg føre er den i tråd med overordna plan (sjå nedanfor).

I og med at arealdelen til kommuneplanen har regulert Korsmyra til framtidig

bustadområde er altså områdereguleringa for Korsmyra i tråd med formålet avsett i kommuneplanen.

Området er også delvis regulert i reguleringsplan for Bud Syd, datert 7.1.1980. Gjeldande



reguleringsplan legg opp til offentlig bygg, friområde, idrettsanlegg og mellom 14-16 bustader i det tiltenkte bustadområdet (sjå nedanfor).

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

Bakgrunn:

Det har lenge vore etterspurnad etter tomter i Bud. Mange unge frå Bud ønskjer å flytte heim att eller fortsette å bu i området dei har vakse 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 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.

Etter synfaring våren 2009 vart det klart at dette kunne bli vanskeleg, først og fremst på grunn av terrenget og utfordringane i høve kulturminnevernet. Etter ein del forsøk klarte ein å regulere inn mellom seks og åtte tomter. Dette innebar at prosjektet ville 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 bevisstgjerjing 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 "ikkjeproduktivt areal". Med "ikkje-produktivt areal" meiner 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.

Planforslaget, slik det no ligg føre, legg opp til 21 nye einebustader, 10 nye einebustader/einebustader med sekundærleilegheit/tomannsbustader og 3 felt med konsentrert bustad. Avhengig av storleiken på bueiningane i dei konsentrerte felta vil ein med denne områdereguleringa få mellom 45 og 61 nye bueiningar.

Planen har vore underlagt ei omfattande politisk behandling der ei rekkje spørsmål til planarbeidet har vore klarlagt mellom anna at veginnføringa skulle vere avkøyrselfri.

Planen vart lagt ut til offentleg ettersyn 1. gong etter vedtak 8.7.2010.

Etter eit møte mellom ein del av politikarane i kommunestyret og ein grunneigar i Korsmyra vart det 1.3.2012 (dok. dato) skrive ei sak om utbygging av eit anna området til erstatning for Korsmyra vist i kommuneplanen som Kvitberget.

6.3.2012 vart det lagt fram sak til godkjenning i PLØK med atterhald om eventuelle justeringar etter registreringsgraving etter kulturminneloven.

11.9.2012 vart det skrive sak om oppdekking av kostnader til registreringsgraving.

16.4.2013 vart PLØK orientert i eiga sak om konsekvensane av registreringgraving.

4.6.2013 vart det skrive sak til PLØK om 2. gongs offentlegg ettersyn

Planen vart behandla av det faste utvalet for plansaker i møte 14.06.2011 og rådmannens tilråding vart samrøystes vedteke:

«Med heimel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, § 12-10 vert forslag til områderegulering for Korsmyra, datert 27.5.2011, med tilhøyrande føresegner datert 27.5.2011. lagt ut til offentleg ettersyn.

Før planen vert lagt ut til offentleg ettersyn skal planen justerast slik at den fell saman med Statens vegvesen si detaljregulering for gang- og sykkelveg i Bud.»

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 medførte at vi måtte 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.»

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 ein bustad. Slik får ein tyngda av bustadar tidleg i innkøyringa 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.

Plana har ligge ute til offentleg ettersyn i tida 19.6. - 23.8.13. I samband med dette har vi fått følgjande merknadar til planen:

Statens vegvesen, datert 22.8.2013 varslar motsegn til planen og skriv slik i si tilbakemelding:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 fatter Statens vegvesen vedtak om å fremme innsigelse til følgende punkter:

- *Vi kan ikke akseptere atkomstvegen V2 fra fylkesveg 664, jf. merknad under Atkomst til B1 og BK3*
- *Det må reguleres en atkomst til B3 vi kan akseptere. jf. merknad under Atkomst til B3*
- *Det må fremgå som en rekkefølgebestemmelse at atkomst til eiendommene innen for*
- *B3 skal være opparbeidet før utbygging av området kan settes i gang, jf. merknad under Atkomst til B3.*

Frisiktsoner må innarbeides i plankartet, jf. merknad under Frisiktsoner

Dei skriv slik i sin konklusjon:

Statens vegvesen har i vår reguleringsplan for Bud Stadion-Bud skole lagt forutsetningen for atkomster fra fylkesveg 664 til eksisterende og planlagt bebyggelse på Korsmyra. Reguleringsplan for Bud Stadion-Bud skole forutsetter at atkomst til B1 (gnr/bnr 112/132, 184 og 196), B2 (gnr 112 bnr. 18) og B3 (gnr/bnr 112/164, 547 og 511) skal ivaretas over hovedatkomst til Korsmyra, kjøreveg 3 (V3) i områdeplan for Korsmyra. Bakgrunnen for at avkjørslene er regulert som midlertidige i reguleringsplanen for Bud Stadion-Bud skole er å øke trafikksikkerheten for de som ferdes på gang- og sykkelvegen. I forbindelse med TSrevisjonen av reguleringsplanen ble det bemerket at det var for mange avkjørsler, men ble godkjent på grunn av at de var midlertidige og ville på sikt bli stengt. Slik områdeplanen for Korsmyra nå er fremlagt er ikke dette ivare tatt iht. de forutsetningene reguleringsplanen for Bud Stadion-Bud skole satte.

De øvrige områdene, B4-B14, i planområdet for områdeplanen for Korsmyra er ivare tatt over internvegene V4, V5 og V6 som er tilknyttet hovedatkomst til området, kjøreveg 3 (V3). Etter vedtak av områdeplanen for Korsmyra vil den gjelde fremfor vedtatt reguleringsplan for Bud stadion- Bud skole. Våre overnevnte merknader må derfor imøtekommes i områdeplanen for Korsmyra, slik at den samsvarer med vedtatt reguleringsplan for Bud stadion- Bud skole.

Merknad:

Rådmannen tillet seg å vere noko overraska over motsegna frå vegvesenet. For det første meiner vi at avkjørsla til eksisterande området i Myra (V2) er avklart med vegvesenet for eit år sidan gjennom skriv til deira sakshandsamar Terje Josefsen.

For det andre har vi køyrt ein prosess for å avklare sider i deira ansvarsområde og som vegvesenet ikkje sjølv løyste ved sitt reguleringsforslag. Deira innspel gikk på å snu avkjørslene inn mot Korsmyra. I vårt forslag innarbeidde vi dette forslaget. Den fekk ikkje særleg gehør av dei som var tenkt å bruke den, den var vanskeleg å gjennomføre ved ei

omfattande justering av vegføring, av nye garasjar/ombygging av garasjar og av føreset arealarrondering.

I motsegna føreset vegvesenet til og med at det er kommunen som skal rydde opp i avkjørslelangene langs med FV 664 ved krav i rekkefølgeføresegner. Vi har gjort eit seriøst planarbeid her og har konkludert med forslag til plan. Det kan vegmyndet vere samd eller usamd i. Men er fremje motsegn på noko dei sjølv ikkje fann tilfredstillande løysing på blir noko merkeleg. Viss vegvesenet står på motsegna si her tek vi berre denne delen av planen ut av forslaget fordi dette området treng ikkje regulerast for å byggje ut Korsmyra.

Det siste punktet går på innarbeiding av frisktsonar i planen. Desse er ikkje vist, men skal sjølvstendig vere med i planen. Frisktsonene er innarbeidd i plankartet slik rettleiarhandboka 017 føreset. Det burde vere unødvendig å fremje motsegn på eit slikt grunnlag, i alle høver burde vegmynde avklare om vi er usamde det det vert fremja motsegn til. Det er vi ikkje i dette tilfellet.

Kommunen har hatt møte med vegvesenet for å avklare mellom anna motsegnene. I referat frå møte på står følgjande:

Korsmyra	<ul style="list-style-type: none">Diskusjon i forbindelse med en innsigelse. Fræna kommune mener dette er en prinsippdiskusjon - at kommunen regulerer gjør ikke dem til tiltakshaver. Her er det ikke tiltaket de gjør som forårsaker omregulering og behov for avkjørselssanering.Ellers er saken preget av mangel på dialog før innsigelsen ble sendt fra Statens vegvesen noe vi tar selvkritikk på.	Statens vegvesen gjør en prinsippavklaring mht. hvem som skal regnes som tiltakshaver. Statens vegvesen legger til rette for bedre dialog i fremtiden.
----------	---	--

Vi meiner vi har hatt ei god oppfølging frå vegvesenet si side i desse sakene, men at det ved skifte av sakshandsamar er skjedd at ein glipp ved manglande avklaring av forhistoria.

For ordens skuld gjer vi merksam på at det som er skrive som vegvesenet si plan sjølvstendig er Fræna Kommune si plan. Det vegvesenet gjennom Sweco as har fremja for kommunen er eit planforslag.

Møre og Romsdal fylke, datert 23.08.2013 skriv slik i sin konklusjon der dei varslar motsegn til forslaget:

Det er funne fleire nye automatisk freda kulturminne i planområdet etter arkeologiske registreringar. Desse er anten i direkte konflikt med planlagt arealbruk eller ikkje tilstrekkeleg sikra i plankartet. Fylkeskommunen har difor motsegn til planforslaget. Vi ber kommunen ta kontakt med fylkeskonservatoren for å drøfta moglege løysingar. Reguleringsplanen bør også sikra kulturminneverdiane innanfor byggeområde B2 og B5 betre. Ut over dette har vi ikkje nye merknadar til planforslaget.

Merknadar:

Når vi utarbeider ein plan etter ei registreringsgraving freistar vi å få til løysingar som i minst muleg grad kjem i konflikt med registreringane. Dette har vi gjort etter samråd med arkeologane til fylket eller dei dei leier inn. Veginnføringa gikk mellom to registreringar og rørte ved desse berre i mindre grad. No ønskjer kulturminnevernet at vi skal gjennomføre ei endring slik at den eine registreringa vert urørt og den andre må frigravast. Denne endringa påfører kommunen betydelege utgifter. Vidare må vi frigrave ei registrering ved innkøyringa til feltet. Her har fylket sjølv gjennom SSV gjennomført ei delvis frigraving for å klargjere utbygging av gangveg. Vi er ikkje kjent med resultatet frå denne frigraving, men tillet oss å vere noko forundra over at tiltakshavar her slepp unna med berre delvis frigraving av eit registrert funn. Rasjonelt er det i alle høve ikkje og truleg heller ikkje tilfredstillande ut frå eit

kulturhistorisk perspektiv. Ved FRI 1 har vi flytta veg 2 m for å oppnå ein avstand på 12 m frå kulturminneregistreringa. Det er ikkje gitt noko grunngeving kvifor vi her skal gå ut over minimumsgrensa på 5 m, men kan ha sin årsak i noko uklar avgrensing av registreringa. Ved Fri 4 har vi lagt inn registreringa slik at området med sikringssone vert liggjande urørt. Vi har vidare utvida grensene ved Fri 1 etter samråd med fylkeskonservatoren. Fri 2 har blitt endra slik at området er sikra mot nye inngrep. To område for frigraving er vist som bestemmelsesområde om frigraving ved innkøyinga til feltet V3 og vis a vis tunet til Vestadvik i område B2. Vi har forstått det slik at vi no oppfyller kravet frå kulturmyndet slik at planen kan godkjennast med atterhald om Riksantikvaren si godkjenning.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, datert 21.8.2013 har komme med slik merknad til planforslaget:

Fræna kommune bør ta ein gjennomgang av planomtalen for å sikre at den gir eit oppdatert bilde av innhald og verknader av planen. Planomtalen skal i hovudsak skildre vedtatt plan.

Vi har elles ikkje merknader til innhaldet i planen, og kommunen kan for vår del godkjenne planen.

Kommentar:

Planomtalen er gjennomgått og oppdatert. Merknaden er teken til vitande.

Asplan Viak AS på vegne av Opplysningsvesenets fond, datert 12.7.2013 skriv slik i si tilbakemelding:

Advokatfirmaet Harris DA med underleverandørene ABO Plan og Arkitektur AS og Asplan Viak AS, har inngått rammeavtale med Opplysningsvesenets fond (OVF) om å ivareta deres grunneierinteresser. I Møre og Romsdal fylke vil det være Asplan Viak AS som gir uttale i plansaker på vegne av OVF.

OVF registrerer at planområdet nå ser ut til å være redusert i forhold til første offentlige ettersyn. OVF sin eiendom blir dermed ikke berørt og tiltakshaver kan se bort fra OVF merknad til forrige offentlige ettersyn.

Kommentar:

Merknaden er teken til vitande.

Istad Nett AS, datert 25.6.2013 skriv slik i sin kommentar til planforslaget:

Sånn som det ser ut er det regulert boligformål under vår høyspenningslinje på område(B11) i nordøstlige del av reguleringsplanen. Vi har også en mastetransformator i det aktuelle område, 4418 Gulberget. Se vedlegg. I utgangspunktet ønsker vi ikke å kable korte strekk av høyspenningslinjen.

Istad Nett AS vil orientere om sitt nett i område, se vedlagt kartskisse.

- . Grønn stiplet linje er lavspent kabel.*
- . Grønn heltrukken linje er lavspent linje.*
- . Blå stiplet linje er 22 kV høyspent kabel.*
- . Blå heltrukken linje er høyspent linje.*
- . Rød firkant er nettstasjon, transformatoriosk.*

En eventuell nødvendig flytting/omlegging på nevnte installasjoner blir en kostnad som helt eller delvis må dekkes av utbygger. Angivelse av plassering på kartet er kun retningsvisende. I forhold til framtidig utbygging av området, er det viktig at Istad Nett blir informert på et så tidlig

tidspunkt som mulig mhp. el-forsyning til område. Med en tidlig dialog mellom utbygger og Istad Nett sikres gode løsninger til rett tid.

Når det foreligger en godkjent reguleringsplan ønsker Istad Nett å få oversendt reguleringsplanen elektronisk på SOSI-fil.

Istad Nett praktiserer følgende for anleggsbidrag og bunnfradrag på nye anlegg: Nettutbygging til nye uttak eller forsterkning av eksisterende nett skal inndeckes ved anleggsbidrag. Alle grunnkostnader (grøft, masser og øvrige gravekostnader) dekkes i sin helhet av utbygger/kunden (inngår evt. i anleggsbidraget). Videre beregnes anleggsbidraget som total anleggskostnad for de elektriske anlegg minus et fast bunnfradrag på kr. 50.000,- pr. målepunkt. Anleggsbidrag må være innbetalt før arbeidet oppstartes. Anleggsbidraget er avgiftsfritt, dvs. uten moms.

Ved utbygging av et felt med flere boenheter vil Istad Nett forholde seg til utbygger av feltet. Likevel vil det gis bunnfradrag for det antall målepunkt som feltet er regulert for.

Kommentar

Merknaden er teken til vitande.

Bud Idrettslag, datert 29.7.2013 skriv slik i si tilbakemelding:

Jfr oversendt saksdokumenter datert 17.6.2013, samt våre merknader til 1. gangs offentlig ettersyn datert 24.8./2011 (vedlagt), vårt brev av 5.11.2012 (vedlagt), og oversendt e-post til Rune Iversen den 20.11.2012. Vi kan ikke se å ha mottatt tilbakemeldinger på noen av ovennevnte brev/henvendelser.

Når vi nå får 2. gangs offentlig ettersyn så ser vi at ingen av våre merknader er hensyntatt.

Endring av areal for offentlige bygg

Vi protesterer på det kraftigste på at areal for offentlige bygg (03) er foreslått redusert til å omfatte kun dagens bygninger —jfr pkt 9 i områdereguleringa. Dette fratar Bud Idrettslaget og evt. andre aktører all mulighet til utvidelse av dagens fasiliteter i forbindelse med idrettsanleggene og Bud Samfunnshus.

Idrettslaget har planer om flerbrukshall/garderober på nordøstsiden av kunstgressbanen (bak Bud Samfunnshus). Planen er med i godkjent sektorplan (kommunedelplan) for idrett og friluftsliv. Vi ber derfor om at kommuneplanens arealdel bli opprettholdt som i dag for dette området.

Sikring av adkomst til nordsiden av idrettsanleggene/planlagt flerbrukshall/garderobeanlegg.

Reguleringsplanen må sikre adkomst med bil fra Korsmyra til idrettsanleggene/planlagt flerbrukshall/garderober

Innkjørsel til parkeringsplass

Vi viser til vår merknad pkt li vårt brev av 24.8.2011 og 5.11.2012. Vi ber om at det blir gjort en mindre vesentlig endring i planen slik at innkjørselen til parkeringsplass/Bud Samfunnshus blir flyttet ca 20 meter østover (mot gressbane). Dette vil gi en langt bedre utnyttelse av parkeringsarealet.

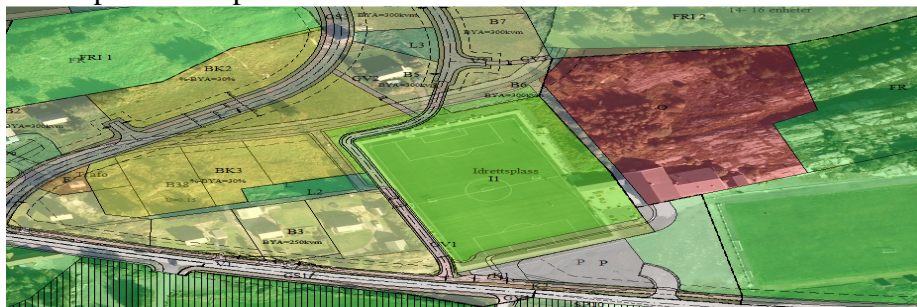
Kommentar:

Innspel i ein planprosess blir ikkje direkte kommentert, men teke inn i saksutgreiingane og avklart ved at partar får tilsendt tilbakemelding på den politiske behandlinga.

Det offentlege arealet er ikkje redusert slik representantar for idrettslaget skriv. Gjeldande plan står ved lag for det arealet som ligg utanfor planområdet for Korsmyra. Det er lagt opp til gangvegtilkomst til utvidingsområdet og hovudtilkomsten til idrettsanlegga bør komme frå FV 664 og ikkje frå Korsmyra slik representantane skriv.

Flytting av tilkomsten til idrettsanlegget bør vere ei relativ enkel sak og er styrt av vegeigar og deira representant SSV. Avkøyringa i planen er lagt der den faktisk er i dag og slik tidlegare plan viste. Etter samråd med SSV er dette punktet endra og ønske frå idrettslaget er imøtekomme.

Dei to planane kopla saman:



Privatpersonar:

Kjetil Erikstad og Audun Erikstad, datert 2.9.2013 skriv slik i si tilbakemelding:

Vi er grunneiere i området hvor Korsmyra utbyggingen er planlagt og registrerer at det er uavklarte eiendomsgrenser i området. Vi mener vi kan ha rettigheter i det regulerte området. Vi ønsker derfor komme på adresselisten når det gjelder informasjon om framdrift og tidsfrister i prosjektet.

Kommentar:

Eigedomen er ikkje registrert i matrikkelen og deira eigedom blir så langt vi no kjenner til, svært lite rørt av reguleringsplanen. Dei er no registrert som partar og vil få tilbakemelding på planarbeidet.

Aktuelt område:



Magne Fiksdal, datert 23.8.2013 skriv slik i si tilbakemelding:

- 1) Under kap. "Trafikkforhold" side 16 står det at tilkomstvei oV3 som planlagt skal gå gjennom Korsmyra, er regulert med ei breidde på 5m lik tilkomstvegene i boligfeltene oV4-oV7 med fartsgrense på 30km. Ut fra kartet ser det ut som Samlevei V2 er smalere enn V3. Kan navnene V2 og V3 blitt byttet på kartet siden V2 er regulert som en bredere veg?
- 2) Kan tilkomstvei V3 gjennom Korsmyra i fremtiden bli benyttet som en gjennomkjøringstrasse som knyttes opp til fylkesvegen i begge ender?
- 3) Adkomstvei til trafostasjonen på planløsningen mrk. E går i dag på vår private vei. Regner med at det er en plan for ny adkomst?

Kommentar:

V3 er regulert til 6 m reguleringsbreidde og ved eventuell motstrid mellom plan og føresegner gjeld planen. V2 har ei breidde på 5,0 m. Feilen er retta opp.

Vegen inn i feltet er regulert som avkøyrselfri og kan då i prinsippet nyttast som tilkomst til Kvitberget.

Trafostasjonen ligg inntil V3 og har si vegløyasing derifrå.

Ola Vestavik, datert 23.8.2013 skriv slik i si tilbakemelding:

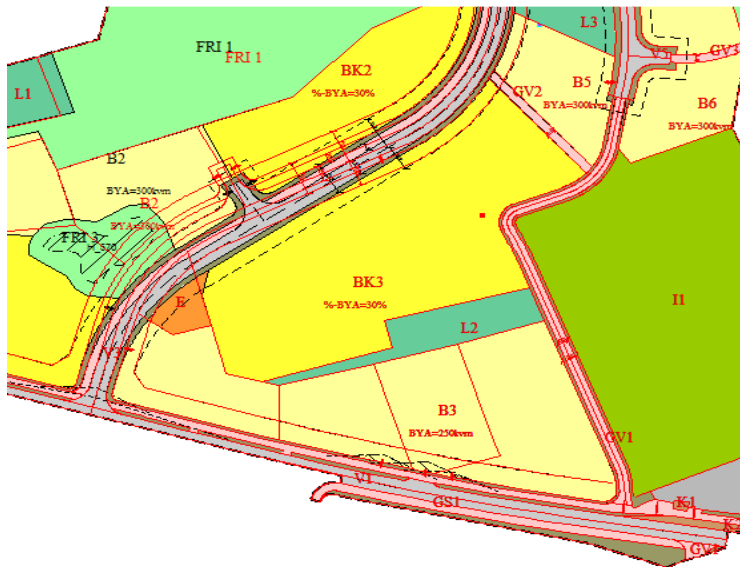
Viser til mottatt forslag til områderegulering for Korsmyra i Bud. Se vedlagt møtereferat i henhold til møte med Dere tidligere i sommer på dette, vedlegg 1.

Har følgende merknader:

1. Plassering av vegen er i det nye forslaget lagt midt gjennom hovedmarka på småbruket. Dette vil ødelegge all mulighet for framtidig mindre drift på hovedmarka. Dette er et brudd på avtale om at veien skulle legges mot sør, til kanten av marka, se vedlagt kart fra dere brukt i denne diskusjonen, vedlegg 2. Forslaget innebærer en unødvendig ødeleggelse av identiteten for området. Gården er nå det siste eldre småbruket synlig fra hovedveien, og representer en viktig del av kulturarven i Bud.
2. Tillatelse til registreringsgraving var basert på at veien inn i området kun skulle være tilkomst til Korsmyra, og ikke et framtidig utvida område. Forslaget til vei og veikryss er imidlertid tilrettelagt for slik utvidelse, og dermed et brudd på denne avtalen. Det har i tillegg vært betydelig motstand av naboene i området mot at et slikt veikryss legges nettopp her.
3. Dersom planforslaget besluttet slik som det nå foreligger uten at overstående punkter imøtekommes, ønsker undertegnede ikke å selge ut noe av eiendommen, hverken til vei eller tomter. Vedtaket vil da også bli påklaget. Til informasjon.

Kommentar:

Vegen er, i samråd med fylkeskonservatoren, flytta så langt mot sør som det er tilrådeleg ut frå kritisk verdi på vegkurve inn mot avkøyring FV 664. Biletet nedanfor viser endringa.



Det er umuleg og ulovleg for administrasjonen å inngå ein avtale om ei framtidig politisk behandling. Det vil vere opp til kommunestyret å bestemme om vegen skal vere avkøyrselfri eller ikkje. Det er argument som både talar for det eine og det andre og det er ikkje planfaglege argument som talar meir for ei avkøyrselfri tilkomst enn ein tilkomst med direkteavkøyrslar. Lengda på ein veg med direkte avkøyrslar bør ikkje vere over 200 til 250 m. I tilfelle ein skal imøtekome dette kravet må ein i opne opp for direkteavkøyrslar i øvre del av vegen.

Dersom kommunestyret vedtek planen må dei og vere villige til å gjere vedtak for å kunne gjennomføre ho om nødvendig med tvangsmidlar.

Vestavik har gitt slik tilbakemelding på denne endringa:

Viser til mottatt epost den 10. oktober fra Rune Iversen, med forslag til endring av veitraseen.

Har følgende merknader:

1. Utkastet viser at det ikke er nødvendig å legge veien midt gjennom hovedmarka på gården, siden veien er i kanten av hovedmarka etter at kulturminneområdet i kartets nedre del er passert.
2. Dere har likevel valgt å beholde den øvre delen av veitraseen midt gjennom hovedmarka, og det er ikke akseptabelt, se tidligere brev.
3. En akseptabel løsning må være i henhold til vår avtale, dvs. at veitraseen trekkes lengst mulig mot sør og følger kanten av hovedmarka, se vedlegg.

Kommentar:

Vi har i forslaget trekt vegen så langt råd er frå tunet, men føreset at resten av arealet lengre mot nord aust skal byggjast ut. Utbygginga legg opp til nedbygging av hovudmarka i Korsmyra.

Dei andre merknadane er kommentert ovanfor.

Arne Helle, datert 22.8.2013 skriv slik i si tilbakemelding:

Undertegnede, som er grunneier i Korsmyra, har ved tidligere anledninger sterkt gått mot planene om nytt boligområde i Korsmyra. Mine hovedbegrunnelser for dette har vært at disse planene vil "rasere" eiendomens egenart både som nåværende boligområde og som eventuell næringseiendom.

I den nye reguleringsplanen, sist endret 04.06.13, går det vidare fram at mitt bolighus vil bli inneklemt av 4 veier, 2 gang/sykkelveier og 2 kjøreveier samt snuplass. Dette er, for undertegnede, tungtveiende argumenter som medvirker til at jeg fortsatt sterkt går mot kommunens områderegulering av Korsmyra.

Kommentar:

Ein kommune må kunne forstå at dei som får endra levevilkåra sine ved at ein får naboar og ulike typar tilkomstar tettare inn på seg, vil reagere. Det er ein rett ein grunneigar har og det er forståeleg at ein grunneigar vil reagere slik. Men kommuneplanen legg opp til slik arealbruk som vist i planforslaget og vil vere i tråd med ei utvikling i ein tettstad som Bud. Dette medfører endra føresetnadar for dei som bur der i dag og om ein vil belastning på enkeltpersonar. Tiltaket er ut frå desse vurderingane pårekneleg.

Planen viser ein køyreveg inn i området. Tomta får i tillegg tilkomst via ein bustadveg. I forlenginga av bustadvegen er det lagt ein gangveg om lag slik tilkomsten til bustaden er i dag.

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 innbyggjarar der vi har vore inne i ein negativ trend. 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 busker som veks fram og blir ein del av ei heilheit. Ei blanding av bustadar, arbeidsplassar og kulturtilbod gir liv og aktivitet til sentrum.

Stadens kvalitet og særpreg bør alltid 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 21 nye einebustader, 10 nye einebustader/einebustader med sekundærleilegheit/tomannsbustader og 3 felt lagt til rette for konsentrert bustadbygging.

Avhengig av kor store bustadane vert i dei konsentrerte felta, vil ein med denne områdereguleringa få mellom 45 og 61 nye bueningar. Dette vil truleg 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 kommunal 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 godkjennast.

Rådmannens tilråding:

Med heimel i plan- og bygningsloven (plandelen) av 27. juni 2008, § 12-12 vert forslag til områderegulering for Korsmyra, datert 27.5.2011, sist endra 8.10.2013 med tilhøyrande føresegner datert 27.5.2011 og sist endra 8.10.2013, godkjent.

Planen er sendt Riksantikvaren som søknad om dispensasjon til frigraving av to registrerte kulturminne. Planen er ikkje rettsgyldig før Riksantikvaren har godkjent frigravinga.

Behandling i Plan- og økonomiutvalet i Fræna kommune - 28.10.2013

Rådmannen si tilråding vart samrøystes vedteke.

Vedtak

Med heimel i plan- og bygningsloven (plandelen) av 27. juni 2008, § 12-12 vert forslag til områderegulering for Korsmyra, datert 27.5.2011, sist endra 8.10.2013 med tilhøyrande føresegner datert 27.5.2011 og sist endra 8.10.2013, godkjent.

Planen er sendt Riksantikvaren som søknad om dispensasjon til frigraving av to registrerte kulturminne. Planen er ikkje rettsgyldig før Riksantikvaren har godkjent frigravinga.

Behandling i Kommunestyret i Fræna - 11.11.2013

Plan- og økonomiutvalet si tilråding vart samrøystes vedteke.

Vedtak

Med heimel i plan- og bygningsloven (plandelen) av 27. juni 2008, § 12-12 vert forslag til områderegulering for Korsmyra, datert 27.5.2011, sist endra 8.10.2013 med tilhøyrande føresegner datert 27.5.2011 og sist endra 8.10.2013, godkjent.

Planen er sendt Riksantikvaren som søknad om dispensasjon til frigraving av to registrerte kulturminne. Planen er ikkje rettsgyldig før Riksantikvaren har godkjent frigravinga.