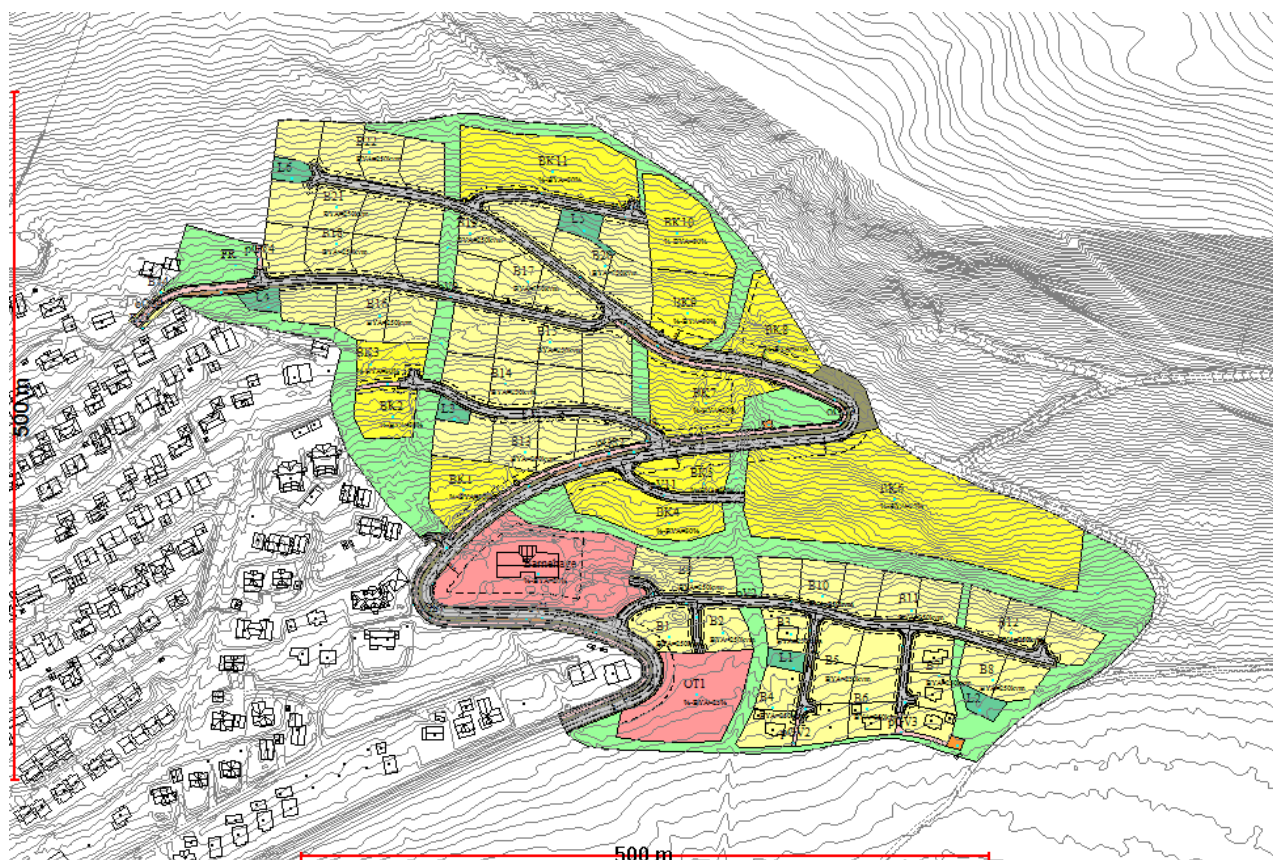




Fræna kommune
Teknisk forvaltning
Plan

FORSLAGSTILLER SI **PLANSKILDING**

Datert: 12.05.2011



Fræna kommune
DETALJREGULERING - DALELIA 2
Saksnummer: 2010/1710
Planident: 10007

INNHALDSLISTE

1.	SAMANDRAG.....	3
2.	VIKTIGE OPPLYSNINGAR.....	3
3.	BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET.....	3
4.	PLANPROSESSEN.....	3
5.	GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORDNA RETNINGSLINJER.....	4
6.	SKILDRING AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON).....	4
7.	UTREIINGAR JF. FORSKRIFT OM KONSEKVENSTREIINGAR.....	6
8.	SKILDRING AV PLANFORSLAGET.....	6
9.	KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET.....	9
10.	MEDVERKNAD: FRÅSEGN OG MERKNADER	11
11.	FORSLAGSTILLER SI FAGLEGE GRUNNGJEVNAD.....	11
12.	EVENTUELLE ENDRINGAR ETTER OFFENTLEG ETTERSYN.....	11

1. SAMANDRAG

Fræna kommune, teknisk forvaltning – plan har på oppdrag frå Fræna kommune – eigedom utarbeida eit nytt planforslag for Dalelia. Gjeldande reguleringsplan for området vart vedteken i 2006 og det første av 3 byggjetrinn er fullført. Fleire av dei planlagde avkøyringane er bratte og vanskelege og fleire av tomtene er vanskeleg å utnytte. Det er ønske om å endre desse og delar av føresegnene for å gjere bustadfeltet enda meir attraktivt.

2. NØKKELOPPLYSNINGAR

Adresse	-
Gardsnr./bruksnr.	48/60, samt nokre frådelt tomter
Gjeldande planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	Reguleringsplan, Dalelia
Forslagstillar	Fræna kommune- eigedom
Grunneigarar (sentrale)	Fræna kommune
Plankonsulent	Fræna kommune, teknisk forvaltning - plan
Hovudformål i ny plan	Endre detaljar i gjeldande reguleringsplan
Planområdets areal i daa	Ca 180 daa.
Ant. nye bueingar/nytt næringsareal (BYA/%BYA)	61 bustadtomter og 11 felt for konsentrerte bustader
Aktuelle problemstillingar (støy, byggehøgder, o. l.)	-
Ligg det føre varsel om motsegn (j/n)	nei
Krav om konsekvensutreiing (j/n)	nei
Oppstartsmøte, dato	-
Kunngjering oppstart, dato	30.06.2010
Komplett forslag mottatt, dato	-

3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Bakgrunn

Gjeldande reguleringsplan for Dalelia inneheld fleire bratte og vanskelege avkøyringar. Føremålet med planendinga var å betre desse, vurdere dei ulike tomtene og leggje til rette for sikkelleilegheit i delar av planområdet.

Intensjonen med planforslaget

Intensjonen med planforslaget er å gjere bustadfeltet Dalelia til ein enda meir attraktiv plass å busetje seg.

4. PLANPROSESSEN

Varsel om oppstart av planarbeid vart sendt naboar/grunneigarar, offentlege/private instansar og annonsekonsept til Romsdals Budstikke 30.06.10.

prega av attgroing. På enkelte teigar har det vore skogplanting, hovudsakleg gran. Eksisterande skogsveg i nordaust ligg utanfor planområdet.

Topografi/landskapstrekk

Terrenget hellar mot sør og det renn fleire bekkar gjennom området. Området er jamt stigande og det er vid utsikt frå heile området.

Verneinteresser/kulturminne

Det er ikkje kjende verneinteresser eller kulturminne i området.

Miljøfaglege forhold

Deler av området er innanfor NGU sitt aktsemdskart for snøskred. Dette spørsmålet er avklart i samband med tidlegare handsaming av reguleringsaka for området. Elles er det ikkje registrert viktige naturtypar eller artsførekomstar i området. Det er ikkje registrert viktige artsførekomstar i området.

Trafikkforhold

Frå krysset på Dalseth er det etablert samleveg halvvegs opp i området. Denne vegen er fri for direkteavkjørsler. Lengst sør i området er også tilkomstvegane etablert. Innanfor planområde er det til saman regulert ca 2440 meter køyreveg, det er også planlagt gangveg langs samlevegen.

Skole og barnehage

Det er etablert barnehage med tre avdelingar i feltet. Barneskule ligger ca 1.5 km unna og det er ca 2 km til ungdomsskole og vidaregåande. Ei full utbygging av Dalelia vil gje eit press på skule og barnehagetilbodet i krinsen, eit press kommunen må førehalde seg til ved ei aktiv haldning til endra behov og tilbod som måtte melde seg ut frå den planlagde utbygginga. Det vil vere føreutseieleg at ei rask utbygging av området vil føre til auka tilgang på skule og barnehagetilbodet i Elnesvågen.

Teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur er lagt til rette i den søre delen av området. Anlegga har kapasitet til å ta resten av feltet.

Grøne interesser/barn sine interesser

Det er lagt til rette for store og små leikeplassar i gjeldande reguleringsplan. Fleire av desse plassane ligg i skråningar og er vanskeleg å nytte. Nord for planområde er det opparbeidd stiar og dette området vert nytta til rekreasjon.

Juridiske forhold

I eksisterande planer det krav om detaljplan for utbygginga av enkelte konsentrerte felt.

Interessemotsetningar

Ein kan ikkje sjå at det finnes nokre interessemotsetningar i planområdet.

7. UTREIINGAR I SAMSVAR MED FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREIINGAR

Ikkje aktuelt.

8. SKILDRING AV PLANFORSLAGET

Innleiing

Planforslaget viser fleire endringar frå gjeldande plan. Tal einebustader og konsentrert felt er om lag likt, men det nye forslaget legg opp til ei anna vegløyising for å redusere inngrep og tal løpemeter veg. Det er lagt opp til ein utviding av utomhusareal / parkering til barnehagen og eit nytt område for institusjonsbygg.

Reguleringsformål

<i>Formål:</i>	<i>Storleik:</i>
Frittliggjande bustader	ca 63,5daa
Konsentrerte bustader	ca 43,5daa
Barnehage	ca 7,9 daa
Instutisjon	ca 4,5 daa
Energianlegg	ca 0,1 daa
Leikeplass	ca 2, 6 daa
Køyreveg	ca 12,7 daa
Gang/ sykkelveg	ca 3,8 daa
Gangveg	ca 0,4 daa
Anna veggrunn, grøntareal	ca 8,0 daa
Kollektivhaldeplass	ca 0,6 daa
Friområde	<u>ca 32,1 daa</u>
<i>Sum planområdets areal i daa:</i>	<i>179,7 daa</i>

Byggeformål og grad av utnytting

Det er lagt opp til 61 nye tomter for einebustader og 11 konsentrerte felt.

Dei fleste tomtene i B1 – B12 er selt og mange utbygd. Føresegene for desse områda er oppretthaldt med små endringar. Dei gamle føresegnene legg opp til ein %BYA på 25%. Denne er nå endra til maks BYA på 250m². Det var også begrensingar på at ein måtte byggje med saltak. Dette er no endra til maks møne og gesimshøgde på 7,5 og 6 meter for felt B1- B8 og 9 og 7 meter for B9 – B12. Maks mønehøgde er tilsvarande eksisterande plan. For felt B9 – B12 er det i det nye forslaget gitt opning for å byggje underetasje med sokkelleilighet.

For dei andre bustadtomtene B12 – B22 er det i sett krav om å byggje underetasje der terrenget ligg til rett for det. Underetasjen kan innreiast til sokkelleilighet. Møne og gesimshøgde er sett til høvesvis 9 og 7 meter. Det er ikkje sett krav til type tak eller vinkel.

Det er sett av 11 område for konsentrert bebyggelse. I område BK1 – BK5 og BK 7 - BK11 kan det byggjast fleirmannsbustad og rekkehus. Utnyttingsgraden er sett til 30% BYA. Møne og gesimshøgde er sett til høvesvis 9 og 7 meter. Det er ikkje sett krav til type tak eller vinkel. For område BK6 kan det byggjast fleirmannsbustader, rekkjehus eller terrasseblokker. Utnyttingsgraden er sett til 35% BYA. Utnyttingsgraden er sett til 30% BYA. Møne og gesimshøgde er sett til høvesvis 9 og 7 meter. Det er ikkje sett krav til type tak eller vinkel. Kommunen kan krevje detaljregulering for område BK 6.

Det er regulert 6 leikeplassar i området som høyrer til kvar sine tomter. For område BK1, BK4 – BK11 er det krav om opparbeidd leikeplass inne i feltet.

Barnehagen er utvida mot nordaust. Føresegnene og byggjegrænse er oppretthaldt, maks utnytting er sett til 20% BYA.

Område OT1 er sett av til institusjon med tilhøyrande anlegg. Maks mønehøgde er sett til 7,5 meter og utnyttingsgrad til 25% BYA.

Langs samleveggen er byggjegrænse 12,5 og 15 meter. Barnehagetomta og den sida det gangvegen går forbi er sett til 15 meter frå senterlinje. For motsatt side er byggjegrænse sett til 12,5 meter.

Natur- og ressursgrunnlaget

Det er lagt opp til at ein kan byggje på eksisterande skog og beiteområde.

Topografi/landskapstrekk

Vegen er forsøkt lagt slik at ein kan ta ein del høgde tidlig for å komme heilt opp til dei øvre tomtene. Fleire av tomtene må belage seg på å byggje hus og garasje på to ulike nivå.

Verneinteresser/kulturminne

Det er ikkje kjende verneinteresser eller kulturminne i området.

Miljøfaglege forhold

Deler av området er innanfor NGU sitt aktsemdskart for snøskred. Dette forholdet skal være avklart da området vart regulert i 2006. Elles er det ikkje registert viktige naturtypar eller artsførekomstar i området. Det er ikkje registert viktige artsførekomstar i utbyggingsområdet.

Trafikkforhold

Det er lagt opp til ein samleveg langt opp i feltet. Frå denne går det fleire samleveggar og nokre direkteavkjørslar til konsentrerte felt. Veggen har ein breidde på 6 meter og gangveg på 3 meter. Grøfta er sett til 1,5 meter som er grøftbreidda på opparbeidd trase.

Tilkomstvegane har ei breidde på 5 meter med 1,5 meter brei grøft. Vegtraseen går frå å være samleveg til tilkomstveg når gangvegen sluttar.

Alle veggar er offentlege og har ei samla lengde på til saman 2300 meter.

Mot Hauglia er det sett at eit område til gangveg. Denne veggen kan nyttast til buss og anna nyttetraffikk. Lang samleveggen er det lagt til rette for 4 busstoppar.

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

Fylkesmannen si sjekklister for risiko av risiko og sårbarheit i samfunnsplanlegginga er fylt ut og ligg ved saka. Det er ikkje knytt uakseptabel risiko til nokon av dei nemnte tilhøva.

Skole og barnehage

Det er etablert barnehage med tre avdelingar i feltet. Barneskule ligger ca 1.5 km unna og det er ca 2 km til ungdomsskule og vidaregåande. Ei full utbygging av Dalelia vil gje eit press på skule og barnehagetilbodet i krinsen, eit press kommunen må førehalde seg til ved ei aktiv haldning til endra behov og tilbod som måtte melde seg ut frå den planlagde utbygginga. Det vil vere føreutsetning at ei rask utbygging av området vil føre til auka tilgang på skule og barnehagetilbodet i Elnesvågen.

Teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur er opparbeidd i delar av feltet. Denne vert vidareført til dei resterande områda. For buss og anna nyttetraffic er det lagt opp til at dei kan nytte gangvegforbindelsen til Hauglia.

Grøne interesser/barn sine interesser

Det er regulert 6 leikeplassar i området som høyrer til kvar sine tomter. For område BK1, BK4 – BK11 er det krav om opparbeidd leikeplass inne i feltet. Alle leikeplassane er lagt langsmed kotene for å unngå for stor høgdeforskjell inne på områda.

Juridiske forhold

Det er sett krav om at grunnarbeidet av leikeområde skal være ferdig før byggjeløyde vert gitt. Gang og sykkelveg skal være ferdig før utbygging av område vert sett i gong.

Interessemotsetningar

Ein kan ikkje sjå at det finnes nokre interessemotsetningar i planområdet.

9. KONSEKVENSNAR AV PLANFORSLAGET

Overordna planer og vedtak

Planforslaget er i tråd med overordna planer.

Eksisterande reguleringsplanar

Delar av eksisterande planforslag for Dalelia vert erstatta.

Eksisterande bygg

Eksisterande bygg er innanfor dei rammar som planforslaget gir.

Natur- og ressursgrunnlaget (næringsinteresser)

Planendringa visar ingen endring på natur- og ressursgrunnlaget.

Topografi/landskapstrekk

Planendringa visar færre kryss og tilkomstvegar lengs opp i feltet. Dette vil kunne føre til noko mindre inngrep.

Verneinteresser/kulturminne

Det er ikkje kjende verneinteresser eller kulturminne i området.

Miljøfaglege forhold

Planendringa visar ingen endring dei miljøfaglege forholda.

Trafikkforhold

Planendringa visar ingen stor endring på trafikkforholda.

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

Det er ikkje knytt uakseptabel risiko til nokon av dei nemnte tilhøva.

Skole og barnehage

Planendringa visar ingen endring på behovet for skole og barnehage.

Teknisk infrastruktur

Planendringa visar ingen endring for den tekniske infrastrukturen.

Grøne interesser/barn sine interesser

Planendringa visar ingen endring for grønne interesser/ barn sine interesser.

Juridiske/økonomiske konsekvensar for kommunen

Det er kommunen som eig dette utbyggingsområdet og temaet er difor ingen juridiske eller negative økonomiske konsekvensar.

Der er lagt tilrette for 64 nye einebustadtomter i det omregulerte området og det er avsett 11 områder til konsentrert bustadbygging. Total veglengde er redusert med ca 140 meter og tiltaket vil difor vere kotsnadsbesparande.

Utbyggings-/opparbeidingsavtale

Det er kommunen som er eigar av området og dette temaet er difor ikkje aktuelt.

10.FRÅSEGN OG MERKNADER (MEDVERKNAD)

Samandrag av innspel, fråsegn og merknader med forslagstillar sin kommentar.

05.07.2010 Istad Nett AS

Dei peikar i sitt skriv at de har anlegg i området og at flytting/endring av desse installasjonane vert ein kostnad utbyggjar heilt eller delvis må bære.

30.07.2010 Statens Vegvesen

Statens vegvesen skriv slik i si tilbakemelding:

Så lenge det planlagte reguleringsarbeidet gjelder en endring av eksisterende plan og reguleringsplan for B 10 der det tidligere er sendt melding om oppstart av regulering, har vi ikke merknader til at reguleringsarbeidet blir igangsatt.

Det er nå så stor trafikk på vegen til Dalelia både som følge av forretnings- og boligutbygging, at trafikkforholdene både sikkerhets- og avviklingsmessig til sine tider kan være problematiske i krysset med fylkesvegen. I henhold til gjeldende reguleringsplan for Elnesvågen sentrum, er det regulert rundkjøring i dette krysset. Ut fra vår vurdering vil det derfor ikke være tilrådelig å legge opp til videre utbygging i Daleliaområdet/endring av trafikkforholdene, uten trafikk- og sikkerhetsmessige tiltak i dette krysset. Er ikke slike tiltak gjennomført når eventuell ny reguleringsprosess blir igangsatt, vil det bli stilt krav om samtidighet som en rekkefølgebestemmelse.

Kommentar:

Vi deler synet vegvesenet har med omsyn til trafikkbelastning vi har i krysset på Dalset. Dette er i dag eit sentralt og viktig 4 arma kryss på fylkesvegen der den eina arma går opp i Dalelia, den andre er fylkesvegen over Kråknes/Sylte. Her er vegen blitt opprusta med asfalt og er blitt meir brukt enn tidlegare. Dette komplekset er løyst i eit samarbeid med vegvesenet den gongen vegen

hadde status som riksveg gjennom ei sentral rundkøyning som vil løyse dei vanskane vi no ser i høve dei trafikkale tilhøva på staden. Fylket vil vere sentral i gjennomføring av den planlagt rundkøyninga. Vi vel å tolke skrivet frå vegvesenet slik at det ikkje er ei fråskriving av ansvaret dei har for ei god trafikkavvikling på staden der fylket har ansvaret for 3 av dei 4 armene. For nokre år sidan hadde vi ei dødsulykke på staden der bil etter fylkesvegen køyrte på motorsyklist som kom frå tilsluttande fylkesveg.

26.08.2010 Møre og Romsdal Fylkeskommune
Ingen merknad

27.08.2010 Fylkesmannen i Møre og Romsdal
Ingen merknad

11.FORSLAGSTILLER SI FAGLEGE GRUNNGJEVNAD

Målet med endringa er å ta ut bratte og vanskelege avkøyningar frå hovudstrangen opp i feltet, få til ein endra struktur på fordeling av type tomter og legge betre tilrette for ei god linjeføring for kollektivtransporten gjennom feltet. Ein del av områda hadde ei slik regulering at dei vanskeleg kunne gjennomførast.

Øvste delen av Dalelia er eit bratt område og ein har sett seg nøydd til å prosjektere store delar av vegsystemet for å optimalisere vegen og arealutnytting i tilsluttande områder.

Av planforslaget vil det gå fram at kollektivtransporten gjennom feltet vil i øvste delen gå via ein sideveg og fram til Hauglivegen. Dette er eit synleg resultat av dei val ein har gjort for å betre tilkomsten til sentrale delar av feltet. Feltet BK 7 er betre lagt tilrette for tilkomst ved at innkøyninga vil skje over del av området som før var avsett til friområde

Det er avsett areal til 6 nærleikeplassar. desse er plasserte slik at størst muleg del av området skal få dekt sitt behov for eit slikt tilbod og på ein slik måte at alle skal føle at dette behovet og tilbodet er oppdekt.

Kryssløysinga mellom oV11 og oV8 er optimalisert slik at ein følgjer Statens Vegvesen sine vegnormalar 017.

Barnehagetomta er utvida og ei bustadtomt er redusert i samband med dette. Det er registrert ein mangel på parkeringsareal i samband med den daglege drifta på barnehagen.

Ein del av område for bustadar med sterkare arealutnytting BK 1, BK 7, BK 8 og BK 9 har fått direkte avkøyrslar til tilkomstvegen og vil slik sett måtte planlegge heile området frå tilførselsvegen. Vi meiner dette vil gje eit betre arealutnytting enn om vi planla ein del inn på tomte, medan utbyggjar skulle ta planen derifrå.

Område BK 4, BK 5 og BK 6 har fått ny tilkomst. BK 6 vil vere eit areal som skal vere eit område som skal utbyggjast etter konkurranse der ein vil forsøke med passivhus. Dette er ei hustype som treng der det skal vere ei form for energibalanse med særleg liten bruk av energi. Det siste er utbyggjar sine mål og ikkje føreset i planen.

Føresegnene legg opp til to ulike høgder på bustadene. For område B1 – B8 er mønehøgde sett til 7 meter på grunn av at terrenget er forholdsvis flatt, i dei andre områda er den sett til 9 meter slik at ein kan byggje med underetasje.

For plan med konsekvensutreiing:

Ikkje aktuelt i denne saka.

12. EVENTUELLE ENDRINGAR ETTER OFFENTLEG ETTERSYN