



Saksframlegg

Utval	Utvalssak	Møtedato
Plan- og økonomiutvalet i Fræna kommune	94/2011	19.09.2011
Kommunestyret i Fræna	53/2011	14.11.2011

Detaljregulering Dalelia 2 - til godkjenning

Saksdokument:

Oversiktskart, datert 31.05.11
Planomtale, datert 12.05.11
ROS - analyse, datert 12.05.11
Planforslag, datert 31.05.11, sist endra 14.06.11
Teiknforklaring, datert 31.05.11
Forslag til føresegner, datert 26.04.11

Innkomne merknadar:

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, datert 03.08.11
Møre og Romsdal Fylkeskommune, 19.08.11
E-post frå Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 23.08.2011

Gjeldande planer:

02100 – Dalelia, vedteken 19.06.2006
91091 – Haugli Nord, vedteken 07.10.1991

Grunnlag

Fræna Kommune, teknisk forvaltning - plan har på oppdrag omarbeidd øvste delen av det regulerte feltet i Dalelia. Målet med endringa er å ta ut bratte og vanskelege avkøyringar 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 Haugliven. 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 innkøyringa 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.

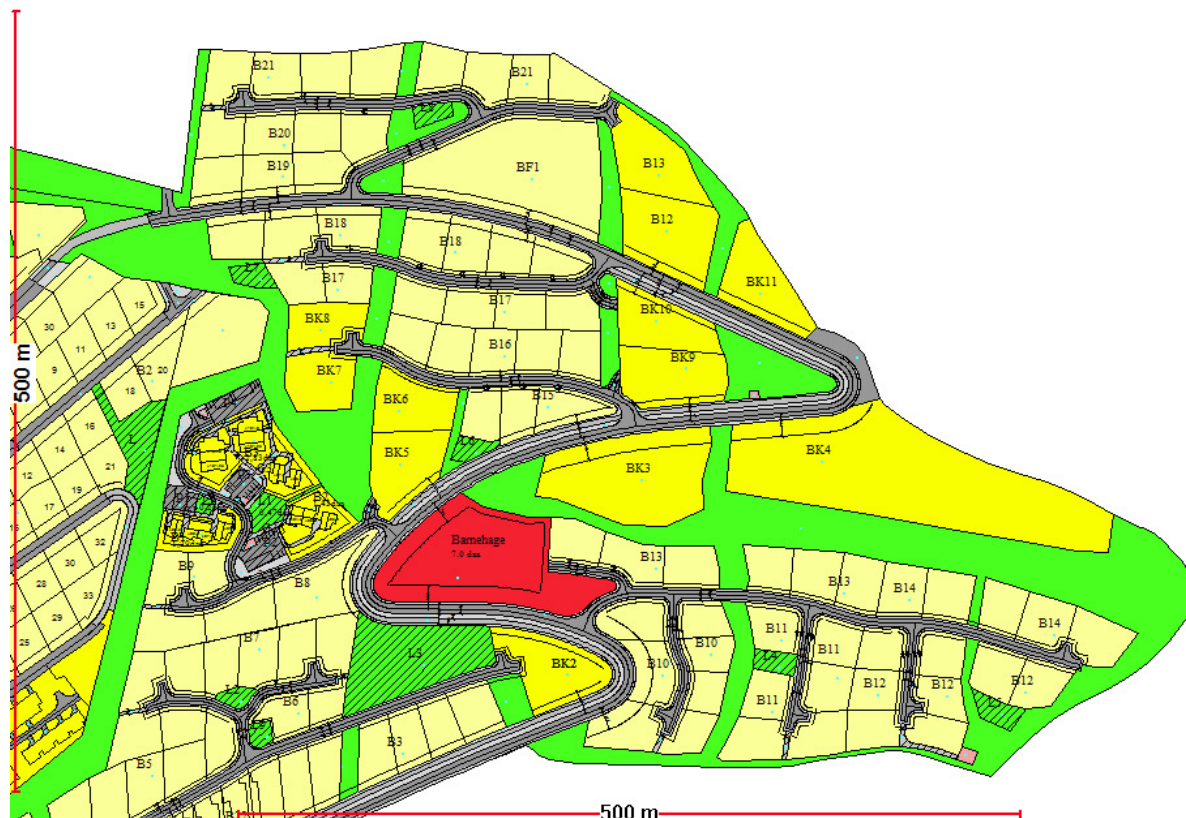
Kryssløysinga mellom oV11 og oV8 er optimalisert slik at ein følgjer Statens Vegvesen sine vegnormalar 017.

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 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 energibalansse med særleg liten bruk av energi. Det siste er utbyggjar sine mål og ikkje føreset i planen.

Skildring av planområdet (dagens situasjon)



Plassering

Området ligg aust for eksisterande bustadfelt, Hauglia.

Avgrensing

Planavgrensinga er i samsvar med gjeldande reguleringsplan for Dalelia og er avgrensa av Hauglia i vest og følgjer eksisterande skogsveg i aust og kote +150 i nord. Område sørvest i gjeldande plan er teken ut på grunn av at dette område er ferdig utbygd.

Bruk av/status til tilstøytande areal

Tilstøytande areal i vest er eksisterande bustadfelt, Haugli. I sør er det eksisterande landbruksområde, i nord og aust er det skogsområde. Bustadfeltet er regulert, resten av området ligg som LNF- område i gjeldande kommuneplan.

Eksisterande bygg

Nokre av dei sørlegaste tomtene og barnehagen i område er bebygd. Desse tilhører alle byggetrinn 1. Bustadene i Haugli og resten av Dalelia er prega av einebustader med nokre konsentrerte felt. I gjeldande reguleringsplan for Dalelia er det i dette området regulert 68 tomter til einebustader, 1 felt til konsentrert einebustader, 11 felt til konsentrerte bustader og ein barnehage.

Natur- og ressursgrunnlaget

Området er stort sett dekkja av delvis naturleg furu og blandingsskog. Skogen er karakterisert som svært viktig i landbruksplana. Dei sørlege delane ligg på beiteområde og eng som er 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 forholdet skal være avklart da området vart regulert i 2006. Elles er det ikkje registrert viktige naturtypar eller artsførekomstar i området. Det er ikkje registrert viktige artsførekomstar i utbyggingsområdet.

Trafikktilhøve

Krysset på Dalset er føreset avløyst av ei rundkøyring. Dette vil gje ein langt betre trafikkflyt inn og ut av området enn kva eksisterande løysingar vil kunne gje.

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 ungdomsskule og vidaregåande. Ei full utbygging av Dalelia vil gje eit press på skule og barnehage tilbudet 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 barnehage tilbudet i Elnesvågen.

Teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur er lagt til rette i den sørre 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.

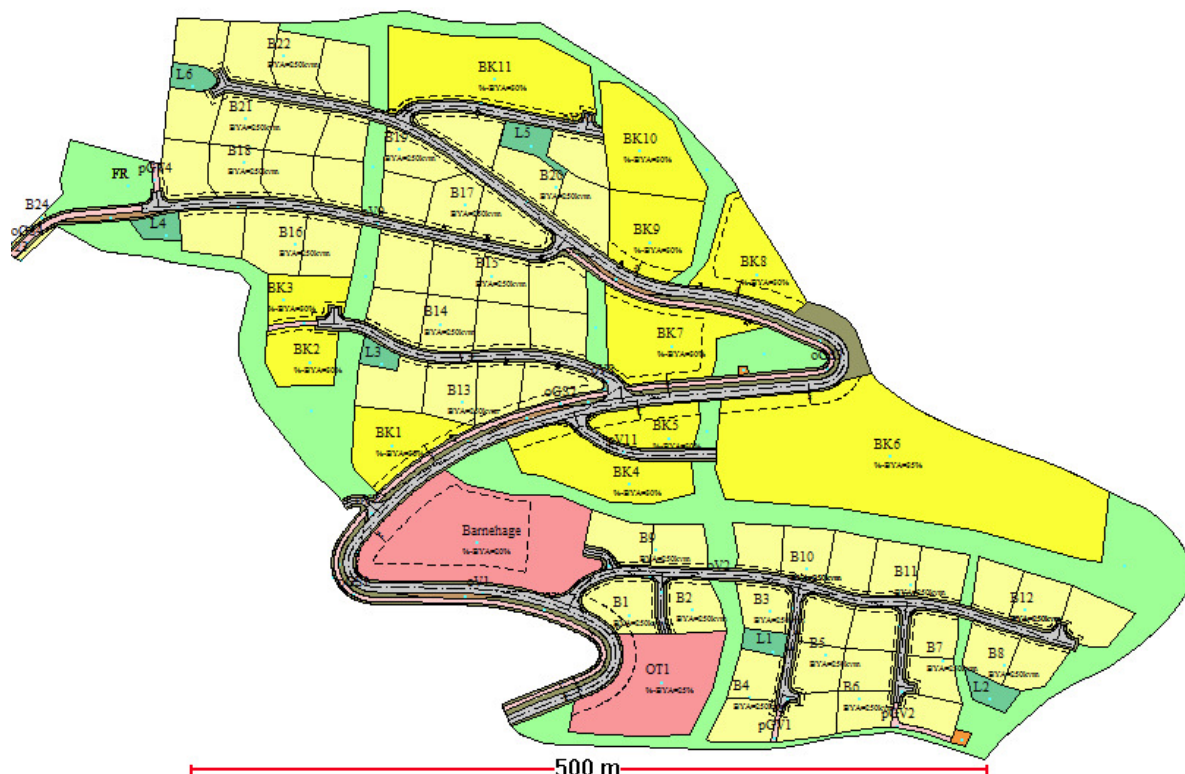
Juridiske tilhøve

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

Interesse motsetningar

Ein kan ikkje sjå at det finns interesse motsetningar i planområdet på dette stadiet av planarbeidet.

Planforslaget



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 vegløyseing for å redusere inngrep og tal løpemetar veg. Det er lagt opp til ein utviding av utomhusareal / parkering til barnehagen og eit nytt område for institusjonsbygg.

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 krav om 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 opening for å byggje underetasje med sokkelleiligheit.

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 sokkelleiligheit. 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 konsentrerte bygg. 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. 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 samlevegen 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 byggje hus og garasje på to ulike nivå.

Verneinteresser/kulturminne

Det er ikkje kjende verneinteresser eller kulturminner 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 området.

Trafikkforhold

Det er lagt opp til ein samleveg langt opp i feltet. Frå denne går det fleire samleveggar og nokre direkteavkøyrslar til konsentrerte felt. Vegen 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.

Mot Hauglia er det avsett eit areal til gangveg. Denne gangvegen kan nyttast til ein ringbuss og anna nyttetraffikk og skal vere regulert med bom. Langs samlevegen 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. Ut over det generelle snørasrisikokartet som viser ut frå stigningstilhøve at delar av området kan vere utsett for snørasfare er ROS analysa innafor naudsynte akseptkriterier.

Skole og barnehage

Det er regulert barnehage inne i området. Barnehagen er i dag fyllt opp med mange ungar som kommer frå andre bustadfelt. Område høyrer til Haukås skulekrins og ligg 1,5 – 2 km

Sakshandsaming:

Saka var oppe til handsaming i det faste utvalet for plansaker første gongen 06.06.2011. Det vart då gjort vedtak om utsetting.

Saka var oppe til ny handsaming i det faste utvalet for plansaker (PLØK) 14.06.2011 der rådmannens innstilling om utlegging til offentleg ettersyn, vart samrøystes vedteke.

Forslag til reguleringsplan har ligge ute på kommunehuset (Teknisk og sørviskontoret), biblioteket og på Fræna Kommune sine heimesider i tida 21.06.2011 - 12.08.2011.

I samband med høyringa har vi fått følgjande merknadar:

Fylkesmannen i Møre og Romsdal skriv i brev dagsett 03.08.2011 slik:

" Barn og unge sine interesser

Fylkesmannen vil rå til at det blir sett av leikeareal sentralt i øvre del av planområdet. Nærare bestemt bør det settast av eit område som kan dekke tomter i B15, B16, B17, B18, B19, og B21.

Konklusjon

Kommunen kan for vår del godkjenne planen, men vi ber om at merknadene ovanfor blir vurdert.

Vurdering

Vi har lagt opp til nærleikeplassar som dekkjer alle områda omlag slik: B21 og B22 til L6, B18 og B 16 til L4, B 14 og 15 til L3 og B17, 19 og 20 til L. Store friluftsområde med korridorar er lagt tilrette for dei større borna. Vi meiner difor at området er godt dimensjonert for leikeareal både for små og større born.

Møre og Romsdal Fylkeskommune skriv i brev dagsett 19.08.2011 slik:

"Universell utforming

Planen har ikkje føresegner om universell utforming som eit viktig prinsipp for utvikling av feltet, og vi ber om at dette vert teke inn. Vi hadde også gjerne sett at kommunen for eit så stort bustadfelt som Dalelia stilte konkrete krav til universell utforming for nokre av områda for bustadbygging. Dette er spesielt relevant for områda med konsentrert busetnad, ikkje minst den store parsellen BK6. Det kan t.d. stillast krav om andel bueiningar som skal ha hovudfunksjonar på inngangsplanet, i medhald av pbl § 12-7 nr. 4 og 5. Sjå elles brev frå Miljøverndepartementet av 26.10.2011 om adgang til å stilla krav om universell utforming i reguleringsplan. Heftet "Universell utforming og reguleringsbestemmelser", utgjeve av NKF har gode råd knytt til universell utforming og forslag til reguleringsføresegner som kan vere aktuelle.

Konklusjon

Vi oppfordrar Fræna kommune til å vurdere utvida krav til universell utforming for utvalde delar av Dalelia, men har utover dette ikkje vesentlege merknader til planforslaget, slik det ligg føre."

I e-post dagsett 23.08.2011 korrigerer fylkeskommunen utsegnet sitt slik:

"I fråsegna til reguleringsplan Dalelia 2 oppfordra vi til krav om universell utforming for delar av feltet. Må berre beklaga at eg har oversett det 20 % - kravet som ligg inne i føresegnene for BK6. De kan berre sjå bort frå merknaden vår..."

Ser at same krav ligg inne for fleire BK-område på Korsmyra òg, så de er heilt på linje med det vi ønskjer oss i kommunale reguleringsplanar :)"

Vurdering

Planarbeidet har vore utfordrande og rådmannen trur at resultatet av det omfattande arbeidet

med å optimalisere stigning på vegar og tilsluttande areal vil gje som resultat eit betre utbygging og gjennom det eit betre bustadområde for alle som vil busette seg i området.

Det har ikkje komme inn merknadar under prosessen som skulle tilseie endring eller revurdering av planen. Dette tek rådmannen som eit godt signal om at vi her godkjenner ei gjennomarbeidd, omforeint, og lettleselig plan.

Rådmannen kjenner ikkje til andre tilhøve som må avklarast før planen vert godkjent og vil rå til at dette skjer.

Rådmannens tilråding:

Med heimel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, § 12-12 vert forslag til detaljregulering (reguleringsendring) for Dalelia 2 datert 31.05.2011, sist endra 14.06.2011 med tilhøyrande føresegner datert 26.04.2011, godkjent.

Behandling i Plan- og økonomiutvalet i Fræna kommune - 19.09.2011

Rådmannens tilråding vart samrøystes vedteke.

Vedtak

Med heimel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, § 12-12 vert forslag til detaljregulering (reguleringsendring) for Dalelia 2 datert 31.05.2011, sist endra 14.06.2011 med tilhøyrande føresegner datert 26.04.2011, godkjent.

Behandling i Kommunestyret i Fræna - 14.11.2011

Plan og økonomiutvalet si tilråding vart samrøystes vedteke.

Vedtak

Med heimel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, § 12-12 vert forslag til detaljregulering (reguleringsendring) for Dalelia 2 datert 31.05.2011, sist endra 14.06.2011 med tilhøyrande føresegner datert 26.04.2011, godkjent.