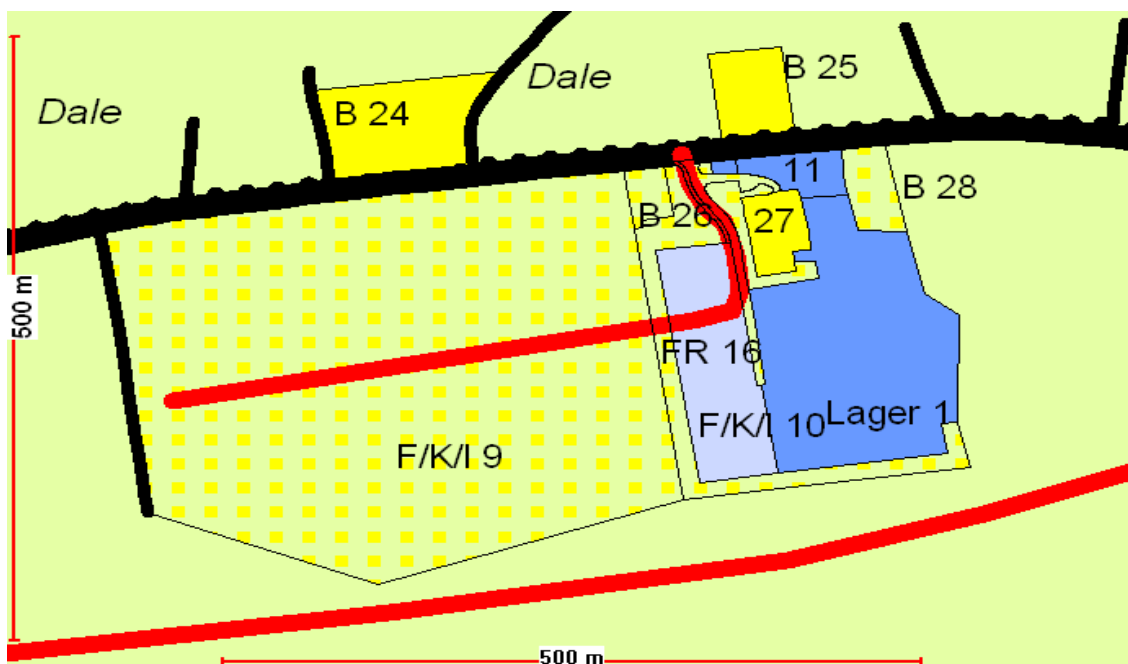


Reguleringsplan, detaljregulering for DALEMYRA BRANSJESENTER



Planomtale

Saksnr: 2010/1444

Planident: 10012

Dato: 03.10.10

Bakgrunn for saken/ nosituasjon

Det vart meldt oppstart på planarbeidet 02.06.10 for reguleringsplan, detaljregulering "DALEMYRA - BRANSJESENTER".

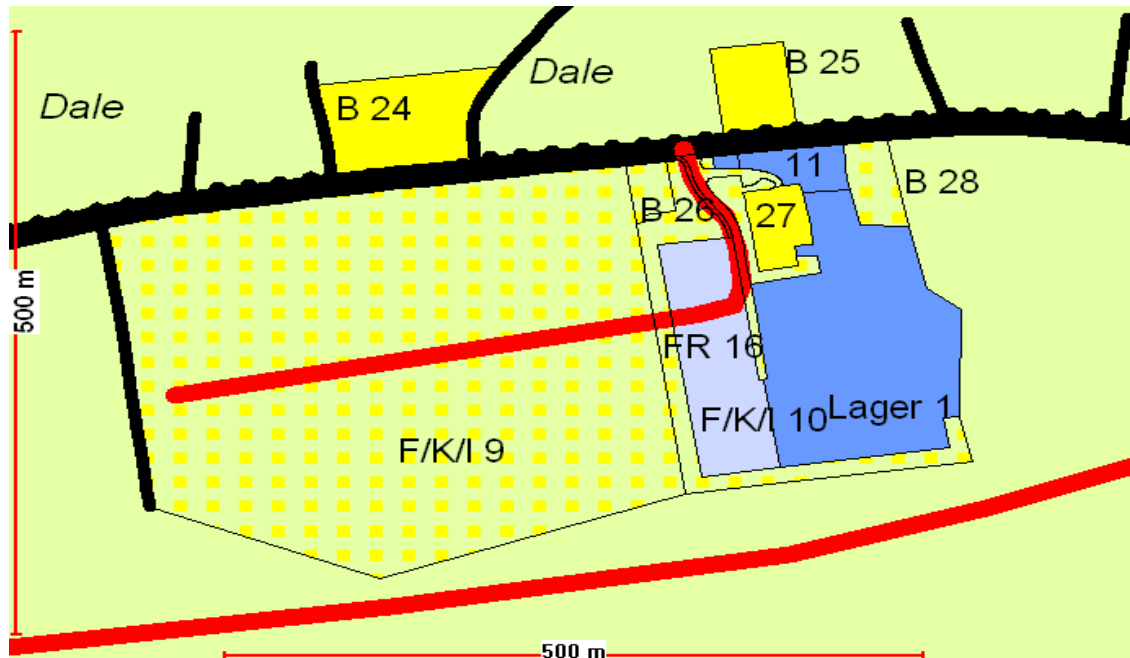
Formålet med reguleringa er å legge til rette for handel-/kontor, med opning for mindre industrietablering.

Området er i kommuneplanen sin arealdel utlagt som område for forretning/industri/kontor. Planområdet omfattar eigedomane : 48/2 (Ole Dale), 48/12 (Eli Langnes) og 48/4 (Per Østevik) og offentlig vegareal (FV 64).

Grunneigarane har fått mange spørsmål om utbygging i området og nærleik til sentrum i Elnesvågen gjer arealet attraktivt som utbyggingsområde. I vest har det pågått eit utfyllingsarbeid som ikkje er avklart i høve offentligrettslege ansvarsområder som jordlova og plan- og bygningslova. I høve jordlova sine føresegner skal slikt arbeid skje etter handsaming, for plan- og bygningsloven sine føresegner er fyllingsarbeidet på kanten av det lovlege der fyllingsarbeid ut over 3 m høgdeendring er søknadspliktig slik kommunens forvaltningsmynde har handtert denne delen av loven. Utfyllingsområdet har vore nært opp til utbyggingane i Elnesvågen og har for mange både kommune, entreprenørar og enkeltpersonar vore ein kjærkomme stad for å levere overskotsmassar. Som utbyggingsområde representer utfyllinga ei utfordring fordi massane ikkje er av ein slik karakter at dei utan vidare kan byggjast på utan omfattande stabiliseringsarbeid. Avkøyring og innkøyring til området representerer også ei uavklart side i høve veglova sine føresegner. Delar av området er dyrka mark, men er frigitt i høve landbruksinteressene i samband med rullering av gjeldande kommunedelplan.

Planstatus

Kartet nedom viser eksisterande kommuneplan. Planområdet er avgrensa av det som i planane er vist som F/K/I 9. På kommuneplanen vert også området for Dale Bruk AS, dei 7 bustadane som ligg i tilknytning til Dale Bruk og eit regulert område (FKI 10) mellom Dale Bruk AS og det området som no skal vurderast i den føreliggjande reguleringsplanen.



Kartet over viser gjeldande reguleringsstatus. Austre del av planområdet er regulert i plan Dale Bruk AS. Her er det regulert industri, forretning/industri, forretning/kontor/industri, bustadar og parkbelte i industriområde. Det er motstrid mellom kommuneplanen og reguleringsplanen då den siste ikkje viser tilkomst til det nye området slik kommuneplanen

føreset. Det er reguleringsplanen sin arealbruk som har gjennomslag i denne saka (juridisk verknad)

Planlagt arealbruk

Planlagt bygg

Forretning(storhandel), industri og kontor.

Reguleringsplanen byggjer vidare på dei arealkategoriar som er lagt inn i kommuneplanen. Det gir rom for fleksibilitet og variasjon, men kan og vere mindre førutseieleg i høve til kva som vert etablert på staden. Dette har ein forsøkt styrt gjennom ei %-vis fordeling mellom areala.

-Forretning	60%
-Industri	20%
-Kontor	20%

Elles er det i planen avsett areal til parkbelte i industriområde. Dette er sett opp for at området skal få ei tilpassing til områda omkring og for å skape avstand til bustaden i aust.

Gjennom området går det ei høgspenteleine. I planane er naudsynt areal avsett til fareområde. Her 6 m utanfor yttarste fase (på kvar side).

Tilkomstvegen er regulert som offentleg veg. Vegareal inne på dei ulike områda er berre vist i F/K/I 2, men er elles ikkje vist og vert føreset avklart i situasjonsplanar for kvart område.

Byggeline mot fylkesvegen er avsett med 25 m frå senterline fylkesveg. Dette er eit avvik frå normalføresegnene i vegloven om 50 m, men er 10 m lengre enn byggeline i tilstøytande areal mot vest. Med den verksemda som er planlagt for området skulle dette vere akseptabelt. Byggelina er akseptert av vegvesenet.

Infrastruktur

I kommuneplanen er tilkomst til området vist via ei ny avkøyrsløse ved Dale Bruk AS sine eigedomar. I tillegg er det akseptert avkøyrsløse frå eksisterande bustadar frå område B1 til fylkesveg 64. Avkøyrsløse går mellom B 26 og B 27 (kommuneplanens oppdeling).

I all planlegging skal vi tilstrebe å redusere avkøyrsløse til overordna vegsystem. Det kan her synest som ein har gått noko langt i høve dette fordi eksisterande bustadar vil kunne få trafikkareal på alle sider av eigedomane og tilkomstvegen vil ved full utbygging vere mykje trafikkert. Vårt planforslag føreset ei ny veginnføring lengre vest i området. Tankane i dette vil vere å akseptere at bustadane i Dale Bruk området vert der også i framtida, men då slik at avkøyrsløse der berre dekkjer behovet for øvre del av DB sin eigedom og då heile denne, medan eit område sør for B26, 27 og 28 vert oppdekt ved innføring til det nye utviklingsområdet. Resultatet av ein slik tanke vert at vi sit att med 2 avkøyrsløse mot i dag 4 om ein tek med avkøyringa til utfyllingsområdet i vest. I gjeldande plan synest det å vere aksept på 2 avkøyrsløse, -ei hovudavkøyrsløse til heile området gjennom dei bustadane som er etablert her og ei til bustadane i B28.

Miljøforhold

Planen legg opp til ein utvida aktivitet av den industriaktiviteten som er der i dag. Det er sett krav i §10.1.3 i føresengene at støyen frå industriområde skal tilfredsstillе retningslinjene i T-1442. Denne gir retningslinjer for avgrensing av støy frå bygg- og anleggsverksemd.

Planlagt gjennomføring

Planområdet er langt på veg opparbeidd i tråd med planforslaget. For vidare utbygging er det sett ulike rekkjefølgjekrav. Desse inneber opprydding av trafikkforholda i området.

Vesentlege konsekvensar av planforslaget

Området som er regulert er i kommuneplanen avsett til kombinert bruk med industri, kontor og forretning. Dette er kombinasjonar som av erfaring kan føre til ulike utfordringar. Dalemyra og området rundt er eit satsingsområdet for samling og etablering av eit bransjesenter. Det vert ikkje lagt opp til småhandel og det vert føreset at utbygging i området ikkje utfordrar RPB og fylkesdelplanen om slik etablering. Industrien fører ofte med seg både støy og luktpingar for dei som bur og oppheld seg i området. Det er difor føreset at industrisegmentet i planen skal ha ei klar avgrensing i høve storleik og er føreset utbygd som eventuell småindustri som snikkarverkstad, reparasjon av diverse utstyr og utstyr til småbåtproduksjon (innreiing). Denne kombinasjonen av bruk er akseptert i kommuneplanen. Det er viktig at vi er varsame med å leggje til rette for større industrietablering for å unngå større utfordringar dersom industriaktiviteten i området vert så stor at det er ulempe for dei som bur der. Bortsett frå tilkomsten er reguleringsplanen i tråd med gjeldande kommuneplan og det er naturleg at verksemdene som er der i dag kan vekse og at det kan gje rom for både nyetablering og knopskyting i høve til den bedrifta som er der. I føresegnene er det sett krav om støysikring og ein glidande overgang mellom nyetablering og terrenget omkring ved eit omsluttande vegetasjonsbelte.

Merknader frå oppstart

Det har kome inn 5 merknader på oppstartsmelding.

14062010 Istad Nett AS

Dei skriv slik i si tilbakemelding: "Istad Nett AS har tekniske installasjonar (linjer, kabler, nettstasjonar, m.m.) i det aktuelle området. En eventuell flytting/forandring på nevnte installasjonar blir en kostnad som utbygger helt eller delvis må bære.

Vedlagt ligger kart som viser våre installasjonar. Stiplet blå strek er 22kV jordkabel, heltrukken blå strek er 22kV luftlinje, stiplet grønn strek er lavspentkabel, heltrukken grønn strek er lavspent linje og rødt firkant er nettstasjon."

Vurdering:

Planen legg eksisterande høgspentnett inn i planen som faresone med utstrekning 8 m til kvar side for senterfase. Planen legg slik sett ikkje opp til flytting eller forandring av eksisterande installasjonar.

Merknaden er teken til vitande.

14062010 Statens Vegvesen

Dei skriv slik i si tilbakemelding: ” Selv om den planlagte reguleringen ikke synes å være helt i samsvar med retningslinjene i RPL for samordnet areal og transportplanlegging, er ikke planlagt arealbruk i strid med kommuneplanens arealdel.

Generell bør byggegrenseavstanden langs fylkesvegen være minst 25m selv om en del eksisterende bebyggelse ligger nærmere fylkesvegen enn dette. En bør også vurdere en mindre utvidelse i kryssområdet slik at det kan være mulig å etablere forbikjøringslomme på nordsiden av fylkesvegen.”

Vurdering

RPL er sansynlegvis ei feilskrivning av RPB (rikspolitiske bestemmelser). Vi kan ikkje sjå at regulering av dette området kjem i konflikt eller utfordrar RPB. Kommunen har ikkje ein kommuneplan som tek føre seg KU etter § 3 pkt a, § 4 pkt d og vedlegg II pkt. 1.A) og planen utfordrar difor ikkje desse føresegnene. Planen legg opp til at det på nordsida av vegen vert etablert ei forbikjøringsfil. Byggegrenseavstand lang med fylkesvegen er sett av med 25 m slik som innspelet frå vegvesenet føreset.

Merknaden er imøtekommen.

14072010 Møre og Romsdal Fylke

Dei skriv slik i si tilbakemelding: ” På grunn av vakansar og ferieavvikling vil det ikkje bli gitt fullstendig fråsegn i saka ført tidlegast veke 32. Vi vil likevel allereie no gjere merksam på at det vil bli stilt krav om arkeologiske undersøkingar, og at saka må vurderast opp mot Rikspolitiske bestemmingar (RPB) om kjøpesenter og fylkesdelplan for senterstruktur.”

28072010 Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Dei skriv slik i si tilbakemelding:

” Senterstruktur/tettstadutvikling

Oppstartsmeldinga er ikkje presis på kva type handelsverksemd som er tenkt plassert på Dalemyra. Dersom føremålet også er detaljhandel, må planen vurderast opp i mot forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre, og fylkesdelplan for senterstruktur. Vi vil i den samanheng vise til vedlagte brev av 29.10.2008 frå Møre og Romsdal fylke, som gjer nærare greie for regelverket, og korleis fylket (no fylkesmarmen og fylkeskommunen) vil vurdere ulike prosjekt.

Vi vil også minne om forskrift om konsekvensutredningar. Her vil storleik på tiltaket, og plantype (område- eller detaljregulering) verke inn på korleis tiltaket skal vurderast.

Samfunnstryggleik

Plan og bygningslova sin § 4-3 slår fast at det må gjennomførast ein risiko- og sårbarheitsanalyse for planområdet. I denne analysen ber vi kommunen spesielt om å være merksam på høgspentlina i planområdet og forskrift om strålevern. Det må gjennomførast ei utgreiing for nybygg m.o.t. elektromagnetisk stråling ved felt over 0,4 uT.

Konklusjon

Vi viser til merknadene ovanfor, og ber om at dei blir tatt omsyn til i det vidare planarbeidet.”

Vurdering:

I oppstartsmeldinga er det føreset at planforslaget er ei detaljplan. Kommunen ønskjer å leggje til rette for ei utbygging av eit bransjesenter og i det vert det føreset at handel i det vesentleg vil vere storhandel og i liten grad detaljhandel. Planen legg elles opp til ei variert etablering, men altså med dette som hovudtema. Det er utarbeidd ROS-analyse for tiltaket. Etter opplysningar frå Istad Nett AS vil ikkje utbyggingsområdet bli utsett for elektromagnetisk stråling i størrelse > 0,4 uT. Nærare utgreiing skulle difor ikkje vere naudsynt på dette området.

10082010 Møre og Romsdal Fylke

Dei skriv slik i si tilbakemelding nr 2:

” Automatisk freda kulturminne

Ein mindre del av det aktuelle utbyggingsområdet inneheld eit visst potensiale for funn av automatisk freda kulturminne som ligg skjult under markoverflata. Dette inneber at det truleg må gjennomførast ei arkeologisk registrering med gravemaskin før den endelege planen eventuelt kan godkjennast. Vi gjer merksam på at tiltakshavar må dekkje utgiftene ved ei slik registrering, jf. § 9 og 10 i kulturminnelova.

Omfanget av registreringa vil vi først kunne ta stilling til når det ligg føre eit meir detaljert oversyn over arealbruken.

Planfagleg vurdering

I gjeldande kommuneplan er arealet lagt ut til forretning/industri. Kommuneplanen er frå 2005. Vi gjer merksam på at Rikspolitiske bestemningar (RPB) om kjøpesenter gjeld føre eldre

arealplanar, jamfør § 5, 4. ledd i bestemmingane. Dette inneber at tiltak i strid med RPB ikkje kan etablerast sjølv om gjeldande plan legg til rette for det. Av same årsak er det sjølv sagt også nødvendig å ta omsyn til RPB i det nye forslaget. RPB knyter til seg fylkesdelplanar vedrørande kjøpesenter. I fylkesdelplan for senterstruktur i Møre og Romsdal er det stilt krav om at kjøpesenter berre skal etablerast i kommunesentra, og at den handelsemessige utstrekninga av kommunesenteret må vere definert gjennom ein planprosess i kommunen med utgangspunkt i eit sett kriterium. Dette er ikkje gjort i Fræna kommune. Dalemyra ligg i tillegg heilt i utkanten av det som i dag er å oppfatte som kommunesenteret. Planen må med andre ord ikkje opne for kjøpesenter eller kjøpesenterliknande samling av detaljhandel med bruksareal (summen av salgsflate, lager, spiserom og kontor) meir enn 3000 kvm. Plasskrevjande varer er unnateke frå desse bestemmingane (definert i fylkesdelplanen). Vi gjer i tillegg merksam på at planar i strid med RPB og fylkesdelplan utan vidare vil løyse ut krav om konsekvensutgreiing etter KU-forskrifta. Også for andre typar bygg må KU vurderast dersom dette ikkje er gjort i kommuneplanen (§ 3 pkt a, § 4 pkt d og vedlegg II pkt. 1.A).

Konklusjon

Det vil truleg bli stilt krav om arkeologiske registreringar for ein del av arealet.

Reguleringsplanen kan ikkje eigengodkjennast før desse er gjennomført og området eventuelt er frigitt etter kulturminnelova.

Vi viser elles til RPB om kjøpesenter, og forskrift om konsekvensutgreiingar.”

Vurdering:

Først ei korrigeringsav opplysningar i skrivet frå fylket. Kommuneplanen er frå 8. september i 2003 og området er i gjeldande plan avsett til forretning/kontor og industri. Planforslaget er slik sett i samsvar med kommuneplanen og legg ikkje opp til ein arealbruk som utfordrar RPB og skulle slik sett heller ikkje utløyse krav om KU. I vedtektene vert det sett krav til samla areal ikkje skal overstige 5000 m² jf vedlegg II. Planer og tiltak som skal vurderast etter § 4(KU).

Det vil bli lagt opp til registreringsgraving der kulturmyndet måtte finne dette naudsynt.

Vedlegg

ROS analyse.