



## Saksframlegg

| Utval                                   | Utvalssak | Møtedato   |
|---|-----------|------------|
| Plan- og økonomiutvalet i Fræna kommune | 111/2011  | 28.11.2011 |
| Kommunestyret i Fræna                   | 4/2012    | 09.01.2012 |

### Detaljregulering for Dalemyra Bransjesenter , til godkjenning

#### Saksdokument:

Planforslag, datert 03.10.10, sist endra 25.01.11  
Forslag til føresegner, datert 03.10.10, sist endra 15.11.11  
Planomtale, datert 03.10.10  
Oversiktskart, datert 02.06.10  
ROS analyse, datert 03.10.10

#### Innspel etter offentlig ettersyn:

Statens vegvesen, datert 26.11.10  
Fylkesmannen i Møre og Romsdal, datert 21.12.10/02.02.11  
Møre og Romsdal Fylkeskommune, datert 28.12.10/12.10.11  
Kari og Ole Dale, datert 29.12.10

#### Saksopplysningar

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 representerer 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 vegloven sine føresegner. Delar av området er dyrka mark, men er i friggitt i høve landbruksinteressene i samband med rullering av gjeldande kommunedelplan.

## **Innkome merknadar**

### **Statens vegvesen, datert 26.11.10**

Dei skriv slik i si tilbakemelding:

“Det vises til oversendelse datert 12. november 2010. Videre viser vi til tidligere uttalelse i forbindelse med oppstartsmeldingen.

Med visning til de rikspolitiske bestemmelsene, er vi fortsatt skeptisk til den planlagte utbyggingen på dette området, men så lenge planlagt arealbruk ikke er i strid med arealdelen i kommuneplanen, må vi akseptere utbygging av området.

Mot øst grenser planforslaget mot eksisterende reguleringsplan for Dale Bruk. I utgangspunktet mente vi at all atkomst til hele området — også for Dalemyra - burde skje over den regulerte avkjørselen i denne planen. Vi har imidlertid forståelse for de momentene som er nevnt vedrørende separasjon av trafikken slik at en unngår trafikk inntil og mellom regulerte boliger. Vi er derfor innstilt på å kunne godta at dagens avkjørsel bare benyttes til boligene mv. på den nordligste delen av Dale Bruk-planen. Den resterende delen av sistnevnte område, må få atkomst vestover felles med Dalemyra. Dette må skje ved en reguleringsendring av vedtatt plan.

Planforslaget viser en ny avkjørsel som skal betjene hele området samt sørligste delen av forannevnte område. Dette må framgå av bestemmelsene. Vi vil ikke gå mot en slik løsnig, men avkjørselen må dimensjoneres som kryss i samsvar med vegnormalene (Håndbok 017). De frisktsonene som er inntegnet, må justeres slik at frisktsonene blir 10X100m der 10m måles fra kant av fylkesvegen. Planforslaget viser vidare en passeringslomme. Denne er ikke helt i samsvar med forannevnte håndbok og må justeres.

Vi har tidligere uttalt at vi kan akseptere en byggegrenseavstand langs fylkesvegen på 25m. Forutsetningen er imidlertid at framtidig bygningsmasse atkomstmessig blir orientert mot sekundærvegane. Byggegrensen i kryssområdet må økes til minimum 40X40m, jfr. vegloven § 29.

Videre må det av reguleringsbestemmelsene framgå at avkjørselen med passeringslomme skal være opparbeidet forskriftsmessig før utbygging av området blir igangsatt, jfr. plan- og bygningsloven § 12.7.

Planforslaget med bestemmelser må justeres i samsvar med forannevnte. Blir ikke dette fulgt opp, må vi varsle innsigelse til planen.”

### **Kommentar:**

Alle krav frå Statens vegvesen er innarbeidd i planen og merknaden er slik sett imøtekomme. Vi er vidare innstilt på å endre dagens avkjørsel slik at den berre vert nytta til bustadane mm. på den nordlegaste delen av Dale Bruk-planen. Den resterende delen av området, skal få tilkomst vestover felles med Dalemyra. Dette må skje ved en reguleringsendring av vedteken plan.

## **Fylkesmannen i Møre og Romsdal, datert 21.12.10 og 02.02.11**

Fylkesmannen har ut frå sine ansvarsområde følgjande merknader:

### **Senterstruktur/tettstadutvikling**

Fylkesmannen legg til grunn at gjeldande kommuneplan ikkje har detinert sentrum i Elnesvågen, og at ein uansett vanskeleg kan seie at Dalemyra inngår der, jf fylkesdelplan for senterstruktur. I vår fråsegn til oppstartsmeldinga peika vi på at planane måtte vurderast opp i mot forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre, og fylkesdelplan for senterstruktur. Vi viste også til brev av 29.10.2008 frå Møre og Romsdal fylke. Brevet gir retningslinjer for korleis kommunane skal innarbeide dei regionale og nasjonale føringane i relevante arealplanar.

Planomtalen går relativt enkelt gjennom problematikken, ved å fastslå at det ikkje vert lagt opp til småhandel, og det vert føresett at utbygging i området ikkje utfordrar RPB og fylkesdelplanen om slik etablering. Dette er nedfelt i § 3.8 i foresegnene til planen.

Etter fylkesmannen si vurdering er ikkje reguleringsføresegnene presise nok til å støtte krava knytt til kjøpesenteretablering. To element må endrast:

- 1 § 1 er formålet med planen å legge til rette for storhandelsverksemd/industri/kontor. Reguleringsføresegnene må definere storhandel, t.d. med eit nytt punkt i § 4.1. Fylkesdelplanen sine definisjonar må leggest til grunn.
- Reguleringsføresegnene må legge konkrete band på etablering av detaljhandel, både type og areal. Fylkesdelplanen sine definisjonar må leggest til grunn. Fylkesmannen rår til at planen ikkje opnar for detaljhandel i det heile.

### **Konklusjon**

Fylkesmannen har motsegn til planen inntil merknadene ovanfor er innarbeida i planen.

### **I si 2. tilbakemelding, vurdering av motsegn, skriv Fylkesmannen slik:**

Fræna kommune sender i e-post 25.01.2011 over utkast til nye føresegner for reguleringsplan for Dalemyra bransjesenter. Fylkesmannen hadde motsegn til planen ut i frå at vi meinte føresegnene ikkje sikra godt nok mot etablering av detaljhandel i strid med rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre, og fylkesdelplan for senterstruktur.

Fylkesmannen vil med dette melde at vi ikkje vil ha motsegn til planen slik føresegnene no er utforma.

På bakgrunn av samtalar med teknisk sjef Rune Iversen vil vi presisere at vilkåret i vårt brev av 21.12.2010 om at kommunen måtte legge konkrete band på type detaljhandel som eventuelt kunne etablerast på Dalemyra, var meint å vere krav om ein generell definisjon av detaljhandel i samsvar med fylkesdelplanen sine definisjonar. Vi beklagar at vi ikkje trefte heilt med ordlyden.

Når det er sagt ser vi klare fordelar med at ein i § 3.8. spesifiserer kva type bransjerelatert detaljhandel som kan etablerast i området. Forretningar for daglegvarer og andre ordinære forbruksvarer vil då ikkje vere i samsvar med planen. Om kommunen tar ut denne delen av § 3.8. vil det ikkje vere grunnlag for motsegn. Vår tilråding er likevel at ein held på føresegnene slik dei no ligg føre.

## **Kommentar:**

Vi har ikkje gjort andre endringar i planforslaget og i føresegnene enn ei presisering i høve "rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre" og meiner difor at planen ikkje treng ut til nytt offentleg ettersyn. Motsegna frå fylkesmannen er trekt og saka skulle difor vere avklart i høve dette.

## **Møre og Romsdal Fylke, datert 28.12.10 og 12.10.11**

Møre og Romsdal fylkeskommune har ut frå sine ansvarsområde følgjande merknader:

Noko vest for det aktuelle planområdet er det registrert restar av ein steinalderbuplass. Vi er usikre på om denne strekkjer seg austover og inn i nordre del av planområdet. Dette inneber at det kan vere aktuelt med ei mindre arkeologisk registrering i delar av området. Det kan vere aktuelt å nytte både spade og gravemaskin. Vi gjer merksam på at tiltakshavar må dekkje utgiftene ved ei slik registrering, jf. §§ 9 og 10 i kulturminnelova.

### Forretningsverksemd og forholdet til Rikspolitiske bestemmelser for kjøpesenter

Reguleringsføresegnene er etter vår vurdering for generelle i forholdet til forretningsverksemd. Sidan det vert regulert til kombinerte føremål, bør føresegnene oppgje del av arealforbruk til dei enkelte formåla (forretning, kontor og industri). § 3.8 kan tolkast slik at kvar enkelt verksemd skal vurderast i forhold til RPB, men det er altså det samla omfanget av detaljhandel som skal vurderast. Vil vil i utgangspunktet rå frå etablering av detaljhandel i planområdet i det heile, til fordel for kontor og industri. Alternativt må føresegnene presisera at forretningsverksemd er avgrensa til plasskrevjande varer definert som bilar og motorkjøretøy fritidsbåtar landbruksmaskiner, trelast og byggvarer tre og plantar i hagesenter. Dersom det skal leggjast til rette for detaljhandel utover dette, må samla bruksareal vera avgrensa til 3000 m<sup>2</sup> (samla areal alle etasjar, men parkeringsareal ikkje medrekna). Forretningsverksemd innan desse rammene bør dessutan gå fram av plankartet med ei noko meir konkret plassering innan planområdet.

### **Slik planforslaget ligg føre no, reiser vi motsegn i medhald av RPB.**

I planomtalen vert det kommentert at "i vedtektene vert det sett krav til samla areal ikkje skal overstige 5000 m<sup>2</sup> (...)", medan det i vedtektene under § 4.1. er oppgjeve BYA, tomteareal og mønehøgde, særskilt i felta F/K/I 3, F/K/I 4 og F/K/I 5, som opnar for bygg med større bruksareal enn 5000 m<sup>2</sup> (parkeringsareal medrekna). Slik er det ikkje heilt samsvar mellom reguleringsføresegnene og kva som står i planomtalen. I lys av dette er det naturleg at ein i planomtalen kommenterer planforslaget opp mot § 4 i KUforskrifta. Vi ser ikkje for oss at vi for vår del vil krevja særskilt KU, dersom plana ikkje elles utfordrar rikspolitiske føresegner.

### Øvrige plantekniske kommentarar

Vi gjer merksam på at det under teiknforklaringane er det referert feil til PBL, § 25 er etter gammal lov, det skal etter den nye lova vera § 12-5. Planområdet som er merka i oversiktskartet stemmer ikkje heilt med planområdet som er teikna i planforslaget, området på oversiktskartet er større med ein ekstra bit i sørdelen. Vi set føre at avgrensinga i plankartet er rett, sidan denne også er i samsvar med kommuneplanen.

Det må elles stillast rekkefølgekrav til utbygd veganlegg før øvrig utbygging i planområde, jf. fråsegn frå Statens vegvesen.

### **Tettstadutvikling**

Vi viser til den pågåande prosessen med utvikling av Elnesvågen sentrum, og oppfordrar Fræna kommune til å vera bevisste på kva aktivitet det vert opna for i Dalemyra, slik at ein ikkje svekker utviklinga i den definerte sentrumssona. I denne samanheng er det

spesielt viktig med utvetydige reguleringsføresegner som sikrar intensjonane som ein kan lesa av planomtalen.

### **Konklusjon**

Reguleringsføresegnene må vera tydelege på kva type og omfang av verksemd som kan etablerast i planområdet, slik at tolkingsgrunnlaget er mest mogleg innsnevra når ein skal handsama byggesaker. Vi rår generelt frå etablering av handel, og har motsegn mot planforslaget, som gjev opning for detaljhandel med samla bruksareal over 3000 m<sup>2</sup>.

### **I e-post datert 12.10.2011 skriv fylkeskonservatoren slik:**

“Vi viser til møte på vårt kontor 11.10.2011 der vi gikk igjennom status for en del reguleringsplaner i Fræna kommune med hensyn til krav om arkeologisk registrering.

Etter nærmere vurdering av planen for Dalemyra er vi kommet frem til at vi frafaller vårt krav til registrering. Dette har sammenheng med at den aller største delen av planområdet allerede er oppfylt med masser og at det i området nærmest hovedveien, ifølge opplysninger fra Fræna kommune, går ei grøft. Selv om vi frafaller kravet om registrering, ber vi om at tiltakshaver er forsiktig under opparbeiding av området og melder i fra til oss dersom det blir gjort funn som kan være av arkeologisk interesse, jfr. Kulturminneloven § 8. “

### **Kommentar:**

Vi viser til kommentar under Fylkesmannen sine innspel. Feil i føresegnene er retta opp.

### **Kari og Ole Dale, datert 29.12.10**

Skriv i si tilbakemelding slik:

“Undertegnede vil herved bemerke følgende punkter til overnevnte sak.

1. I reguleringsføresegner datert 03.10.10, planident 10012 pkt. 4 Grøntstruktur/Vegetasjonsskjerm er det for areal tilhørende Gnr. 48 Bnr. 2 vestgrense avsatt et grønt belte på 13 m.

Undertegnede foreslår at dette utvides til en bredde på 20 m.

Grøntbeltet inneholder i dag avløpskanal for overvann og drenering fra tilstøtende bruk.

I tillegg er dette systemet tilført overflatevann fra ovenforliggende byggefelt (Haugelia og Dalelia). Dagens kanalsystem må over tid utvides for å motta økende vannmengder. Fremtidig vedlikehold av kanalen vil også kreve et bredere grøntbelte.

2. I den fremlagte sak med kartmateriale kan undertegnede ikke finne "kommunens store hovedkloakk" som går på sydsiden av riksvegen omtalt, ei heller vist i kart.

Da dette er et særdeles viktig anlegg må det inntegnes på angjeldende kartmateriale. Den angitte byggegrensa mot fylkesvegen (veg oV1) er angitt til 25 meter målt fra senterlinja. For Gnr. 48 Bnr. 2 anser undertegnede det naturlig at byggegrensa følger sydsiden av overnevnte "hovedkloakk" der denne ligger mer enn 25 m fra angitt senterlinje.

Undertegnede ønsker at overnevnte merknader tas med i den videre saksbehandling.”

### **Kommentar:**

Viss vi ser for oss ein kanal med 2 m djupne mot vest og tilkomst til gnr 48/7 og 2 m breidde i botnen av kanalen, vil vi ha plass for nesten 6 m høgde mot aust. Ei slik høgde bør ikkje ein kanal ha. Det avsette arealet skulle difor vere rikeleg til å dekkje opp areal til kanalføring. Skulle det på

sikt likevel vere slike arealbehov som Dale her peikar på, må ein eventuelt ta dette som ei reguleringsending.

Overføringslina av kloakken frå mellom anna Malmefjorden er to 160 mm. leidningar. Slik ein her ser det kan det vere aktuelt å flytte desse for å optimalisere arealbruken på tomtene. Dette må skje i nært samarbeid med leidningseigar. Leidninga bør ikkje vere dimensjonerande for kor vi skal plassere byggeline mot veg

Vi ser på innspela frå grunneigar av gnr 48/2 og vil ta desse med i det vidare planarbeidet/prosjekteringsarbeidet som må gjerast for å avklare det vidare løp av ov.v frå mellom anna Hauglia/Dalelia.

### **Vurdering:**

Regjeringa har innført forskrift om Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre med verknad frå 1. juli 2008 - der det m.a. blir slått fast at kjøpesentra berre kan etablerast eller utvidast i samsvar med godkjent fylkes(delplan). I korte trekk inneber dette at Fylkesdelplan for senterstruktur 2004-2008, Møre og Romsdal fylke, no er gjort juridisk bindande. Nye planar og byggesaker kan såleis ikkje godkjennast i strid med retningslinene i fylkesdelplanen. Fylkesdelplanen vil også gå framfor eldre godkjende kommune-, regulerings- og utbyggingsplanar.

Det føreliggjande planforslaget utfordrar ikkje fylkesdelplanen. Dette legg store bindingar i høve kva som kan etablerast i området og det ville vore ei føremon om også Fræna Kommune fekk ein kommuneplan som i nødvendig grad avklarar senterstruktur og sentrumsareal samt storleik på bruksareal til detaljhandel utanom "sentrum. Det kan i tillegg etablerast areal for utsal av plasskrevande varer som lager og utsal for røyrleggjar, elinstallatør, storkjøkken eller anna storhandel som ikkje vert definert som detaljhandel.

For oppfølging og forståing av denne føresegna skal Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre, fastsett ved kongeleg resolusjon 27. juni 2008, leggjast til grunn".

Fylket gjer 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). Dette er vurdert i saka og vi meiner at denne føreliggjande planen korkje etter vedlegg I eller II vert råka av denne forskrifta.

Planen har i seg fleire utfordringar i høve vegløyising for etablert område aust for planområdet (Dale Bruk AS). I kommuneplanen er det føreset at også det aktuelle området vestafor skal utløyast frå ny avkøyrsløse ved Dale Bruk AS sine eigedomar. Denne løysinga føreset innkøyring mellom fleire bustadhus og er inga god løysing i høve støy og sikkerheit for dei 7 familiene som bur i området. Området har utvikla seg over tid og i dag sit vi att med noko motstridande interesser mellom bustadar og eit større butikk- og lagerareal for ei svært aktiv verksemd. Dette går rimeleg greitt så lenge dei som bur der er knytt opp til verksemda, men den ulike arealbruken har i seg eit potensiale for konflikt. På sikt bør ein difor freiste å avklare arealbruken på ein slik måte at konflikter kan unngåast. Dette kan skje ved at ein i sterkare grad søker ei separering av dei ulike brukarinteressene. Vi kan sjå føre oss at øvre del av området der bustadane og detaljhandelen er i dag får ei eiga avkøyrsløse og at storhandelen og seinare detaljhandelen på Dale Bruk AS vert flytta ned i området og at dette området vert vegutløyist gjennom det området som no vert regulert. Dette er no oversendt som innspel til kommuneplanen.

I område er det ikkje tillate å etablere kjøpesenter (detaljhandel) med bruksareal på meir enn 3000 m<sup>2</sup> eller utvide eksisterande kjøpesenter slik at samla bruksareal overstig denne grensa.

Vi er med utgangspunkt av tilhøva på staden nøgde med at fylkeskonservatoren ikkje såg behovet for å avklare delar av området i høve kulturminneloven meir enn det det er lagt opp til. Området framstår som sterkt bearbeidd av tidlegare anlegg.

Planen viser elles eit område opp mot vegen med oppdelte tomter på 3 til 5 da. I nedkant har vi sett for oss meir arealkrevjande verksemder og tomtene her er vesentleg større. Dersom desse områda skal delast opp må det liggje føre ei samla plan for arealet som skal godkjennast av bygningsmyndet før deling kan skje. I føresegnene til planen er det føreteke ei prosentvis fordeling av areala. Også desse retningslinene er føreset handtert av bygningsmyndet i kommunen.

Sjekklista for vurdering av risiko og sårbarheit i samfunnsplanlegginga (ROS-skjema) som ligg ved saka viser at det ikkje ligg føre nokon uakseptabel risiko for denne reguleringa.

Grunneigar av den austlege tredjedelen av det regulerte området, Per Østevik eigar av gnr 48/4 har sett fram ønskje om at kommunen skal kjøpe heile parsellen han har på nedsida av vegen. Det har vore ført forhandlingar om saka for å avklare situasjonen. Han ønskjer å selje arealet til høgaste pris til kommunen og har ikkje noko ønskje om å vere med å betale for plankostnadane. Kommunen vil gå inn og drøfte nærare desse tilhøva så snart budsjettsituasjonen er avklart. Arealet på nedsida av fylkesvegen er bortimot 50 da stort. Dette representerer difor ein stor kostnad og tilsvarande potensiale for utbygging. Reguleringa er i samsvar med gjeldande kommuneplans arealdel og representerer slik sett ei vesentleg heving av verdien av eigedomen.

Rådmannen kjenner elles ikkje til at det er andre sider ved saka som må avklarast før planforslaget kan godkjennast.

#### **Rådmannens tilråding:**

Med heimel i plan- og bygningsloven (plandelen) av 27. juni 2008 § 12-12 vert forslag til reguleringsplan - detaljregulering for Dalemyra Bransjesenter datert 03.10.10 og sist endra 25.01.11, med tilhøyrande føresegner datert 03.10.10 og sist endra 15.11.11, godkjent.

#### **Behandling i Plan- og økonomiutvalet i Fræna kommune - 28.11.2011**

Rådmannens tilråding vart samrøystes vedteke.

#### **Vedtak**

Med heimel i plan- og bygningsloven (plandelen) av 27. juni 2008 § 12-12 vert forslag til reguleringsplan - detaljregulering for Dalemyra Bransjesenter datert 03.10.10 og sist endra 25.01.11, med tilhøyrande føresegner datert 03.10.10 og sist endra 15.11.11, godkjent.

#### **Behandling i Kommunestyret i Fræna - 09.01.2012**

Representanten Torleif Moen Langnes vart samrøystes røysta inhabil.

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 reguleringsplan - detaljregulering for Dalemyra Bransjesenter datert 03.10.10 og sist endra 25.01.11, med tilhøyrande føresegner datert 03.10.10 og sist endra 15.11.11, godkjent.