



«MottakerNavn»
«Kontakt»
«adresse»
«Postnr» «Poststed»

Vår ref
2022/3734-8

Deres ref
«Ref»

Saksbehandler
Tina Skarseth

Dato
11.10.2023

Melding om delegert vedtak - mindre reguleringsendring av Dalemyra bransjesenter og Dale Bruk AS

De blir med dette underrettet om at slikt vedtak er fattet i henhold til § 12-14 i Plan- og bygningsloven og av reglement for delegering av myndighet i Hustadvika kommune:

Vedtak

Forslag til mindre reguleringsendring av

- Detaljregulering Dalemyra bransjesenter (planid: 10012)
- Reguleringsplan Dale Bruk AS (planid: 01046)

slik det fremgår av kartutsnitt - Nytt forslag datert 11.10.2023 vedtas.

Endring av reguleringsbestemmelser MRE reguleringsbestemmelser dalemyra 10012 datert 13.10.2023 og MRE reguleringsbestemmelser dale bruk 01046 datert 13.10.2023 vedtas.

Vedlagt følger saksframlegg med vedtak.

Vedtaket kan påklages til Statsforvaltaren i Møre og Romsdal.

Dette må skje innen tre - 3 - uker etter denne kunngjøringen. Klagen må være skriftlig, grunngitt og merket med saksnummer. Eventuelle klager må være begrunnet og sendes skriftlig til Hustadvika kommune, til vår digitale postkasse, eller på e-post til postmottak@hustadvika.kommune.no innen fristen.

Med hilsen

Torill Einara Nerbøvik
Enhetsleder plan

Tina Skarseth
Arealplanlegger

Dokumentet er elektronisk og har derfor ingen håndskrevet signatur

Vennligst oppgi «vår ref.» eller saksbehandler ved all henvendelse i denne saken.

Saksfremlegg vedtak – mindre reguleringsendring

Reguleringsplan:

Dalemyra bransjesenter	Dale Bruk AS
Vedtatt 09.01.2012	Vedtatt 24.04.2006
Planident 10012	Planident 01046

Saksopplysninger:

I forbindelse med utvikling av Dalemyra bransjesenter er det søkt om mindre reguleringsendring. Bakgrunnen for søknaden er å igangsette en delutbygging av området. Det er interne vegløsninger og feltinndeling i reguleringsplanen som endres. Det er behov for å se reguleringsplanene 10012 og 01046 i sammenheng da de grenser til hverandre. Det er ønske om at feltinndelingene skal tilpasses likt i de to planene og at vegene internt i feltet får en mer sammenhengende funksjon. Planendring legger til rette for en felles løsning for VA og EL i feltet sammen med mer omforente buffersoner.

Merknader:

Til forhåndsvarslet kom det inn 4 merknader.

Statsforvalteren i Møre og Romsdal, datert 25.07.2023

Har ut fra sine ansvarsområder ingen merknad.

Statens vegvesen, datert 12.07.2023

Det ble kommentert forhold som anses som nødvendige for å kunne realisere det nye krysset til Dalemyra bransjesenter. Dette omfatter justeringer av vegelementer som passeringslomme, busslomme og gang- og sykkelveg. For å utvikle et relativt stort næringsområde, vil dette kreve tilkomst som gir god trafiksikkerhet og trafikkavvikling. Statens vegvesen tilrådet at man ser på både dimensjonering av kryss og samordning med eksisterende avkjørsel da ett godt kryss vil gi bedre trafiksikkerhet og fremkommelighet, samt at det kan gi en bedre arealutnyttelse.

Kommunens tilsvar:

Merknaden gjelder passeringslomme i tilknytning til krysset ved fv. 663 som er regulert i gjeldende plan for Dalemyra 10012. Den mindre reguleringsendringen har ingen endringer på kryss og passeringslomme i gjeldende plan. Det er uklart om merknaden er å anse som en innsigelse.

Hvis merknaden er å anse som innsigelse vil den være mot forhold som alt er fastsatt i gjeldende plan og ikke de forhold som er endret. Kommunen vurderte det til at det ikke var snakk om innsigelse. Vedrørende busslomme kom det tydeligere frem at det ikke var snakk om innsigelse.

På bakgrunn dette kontaktet Hustadvika kommune Statens vegvesen for uttalelse på spørsmålet om merknad fra 12.07.23 var å anse som en innsigelse eller ikke.

Statens vegvesen, datert 04.10.2023

I Statens vegvesens tilbakemelding uttrykker de at de ikke har merknader til endringene som er gjort i planen, men har benyttet anledningen til å kommentere utfordringer knyttet til andre forhold i planen som er utfordrende med hensyn til gjeldende normalkrav jf. N100. Kommentarene er ikke innsigelse.

Kommunens vurdering:

Da Statens vegvesens merknader ikke er innsigelse, og Møre og Romsdal fylkeskommune ikke har kommentarer innen samferdsel utover at det skal inngås gjennomføringsavtale vurderer Hustadvika kommune det til at den mindre reguleringsendringen kan vedtas. De trafikale løsningene vil bli sett på i forbindelse med gjennomføringsavtalen.

Byggegrense mot fv. 663 er endret fra 25 til 30 meter for å imøtekomme en eventuell mindre reguleringsendring eller ny reguleringsplan for trafikkløsningene til/fra fv. 663 for Dalemyra bransjesenter og Dale Bruk område (plan 01046 og 08008). Plankart og reguleringsbestemmelser for Dalemyra 3.2.2 er endret. Endring i bestemmelsene er vist med gul markering.

Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 24.07.2023

- Reguleringsbestemmelsenes 2.2 i plan for Dale bruk bør begrepet «storhandel» erstattes med «plasskrevende varer» med samme definisjon dette som i plan for Dalemyra.
- Det ønskes at kommunen kommenterer hvorfor økt byggehøyde ikke utfordrer hoveddrammene til gjeldende plan. Dette vil avhenge av hvordan bygg skyggelegger omgivelsene og hvordan det estetiske preget evt endrer seg.
- Det er ingen merknader til endringene i reguleringsplanen som omhandler samferdsel, ut over opplysninger om at det kreves en gjennomføringsavtale med Møre og Romsdal fylkeskommune før tiltak kan realiseres. Gjennomføringsavtalen omhandler etablering av kryss, passeringslomme og bussholdeplass.

Kommunens tilsvar:

- Reguleringsbestemmelsenes 2.2 for Dale Bruk er «storhandel» endret til «plasskrevende varer». Endringen er vist med gul markering.
- I reguleringsbestemmelsenes 4.1.1 for Dalemyra er setningen «Planering kan ikkje vike meir enn +/- 20 cm frå etablert veg, oV3 og oV4» lagt til. Endringen er vist med gul markering.
- Det er ønskelig å fortette/konsentrere/samle næring, særlig i sentrumsnære områder, i stedet for å bygge ned større områder med urørt areal. Med større utnyttelse av næringsområdene vi har, vil total flate som bygger ned urørte områder bli noe mindre.

- For å kunne samle næring i et bransjesenter må området og reguleringsplanen være av slik karakter at næringer ønsker å etablere seg der. Byggehøyde var et punkt kommunen kunne justere for å legge opp til ønsket etablering i bransjesenteret. Byggehøyde er vurdert opp mot terrenget og bebyggelse rundt.
- Reguleringsbestemmelsene 4.2 har satt krav til estetikk og utforming. Fasader skal blant annet ha et dempet uttrykk, aktiv bruk av glassflater, trematerialer og brutte linjer. Byggene skal ikke ha lukket fasade. Tomtene skal også ha minimum 10% grøntområde.
- I gjeldende plan er formålet Forretning/kontor/industri, mens etter endringen er formålet forrentning/kontor. Bygningsmassen for forretning/kontor er ofte mindre massiv og ruvende enn ved industri. Økt byggehøyde kan sees opp mot endring av formål. Samlet sett vurderes det til at endringene ikke utfordrer hoveddrammene i gjeldende plan.

Nabo Sindre Tverfjell, datert 25.06.2023

Det er ønskelig med et punkt om at avkjørsel til gbnr 48/23 er hensyntatt i den mindre reguleringsendringen. Sindre Tverfjell og Hustadvika kommune har avtale om avkjørsel.

Kommunens tilsvare:

Vegløsningen ved og rundt fv. 663 har ingen endringer. Avkjørsel til gbnr 48/23 er hensyntatt.

I henhold til § 12-14 i Plan- og bygningsloven og av reglement for delegering av myndighet i Hustadvika kommune, gjør kommunedirektøren slikt vedtak:

Forslag til mindre reguleringsendring av

- Detaljregulering Dalemyra bransjesenter (planid: 10012)

- Reguleringsplan Dale Bruk AS (planid: 01046) slik det fremgår av kartutsnitt - Nytt forslag datert 11.10.2023 vedtas.

Endring av reguleringsbestemmelser MRE reguleringsbestemmelser dalemyra 10012 datert 13.10.2023 og MRE reguleringsbestemmelser dale bruk 01046 datert 13.10.2023 vedtas.

Vedlegg

- 1 Dalemyra nytt forslag 1 1500
- 2 Dalemyra nytt forslag 1 3000
- 3 MRE reguleringsbestemmelser dalemyra 10012 datert 13.10.2023
- 4 MRE reguleringsbestemmelser dale bruk 01046 datert 13.10.2023
- 5 MRE Dalemyra - gjeldende plan datert 16.06.2023
- 6 Gjeldende bestemmelser Dale Bruk AS, 24.04.2006
- 7 Gjeldende bestemmelser Dalemyra bransjesenter, 09.01.2012
- 8 Forhåndsvarsel - mindre endring av detaljregulering Dalemyra bransjesenter og reguleringsplan for Dale Bruk AS
- 9 Merknad Statsforvalter datert 25.07.23
- 10 Tilbakemelding merknad Statens vegvesen datert 04.10.23
- 11 Merknad Møre og Romsdal Fylkeskommune datert 24.07.23
- 12 Merknad Statens Vegvesen datert 12.07.23
- 13 Merknad Sindre Tverfjell datert 25.06.23