



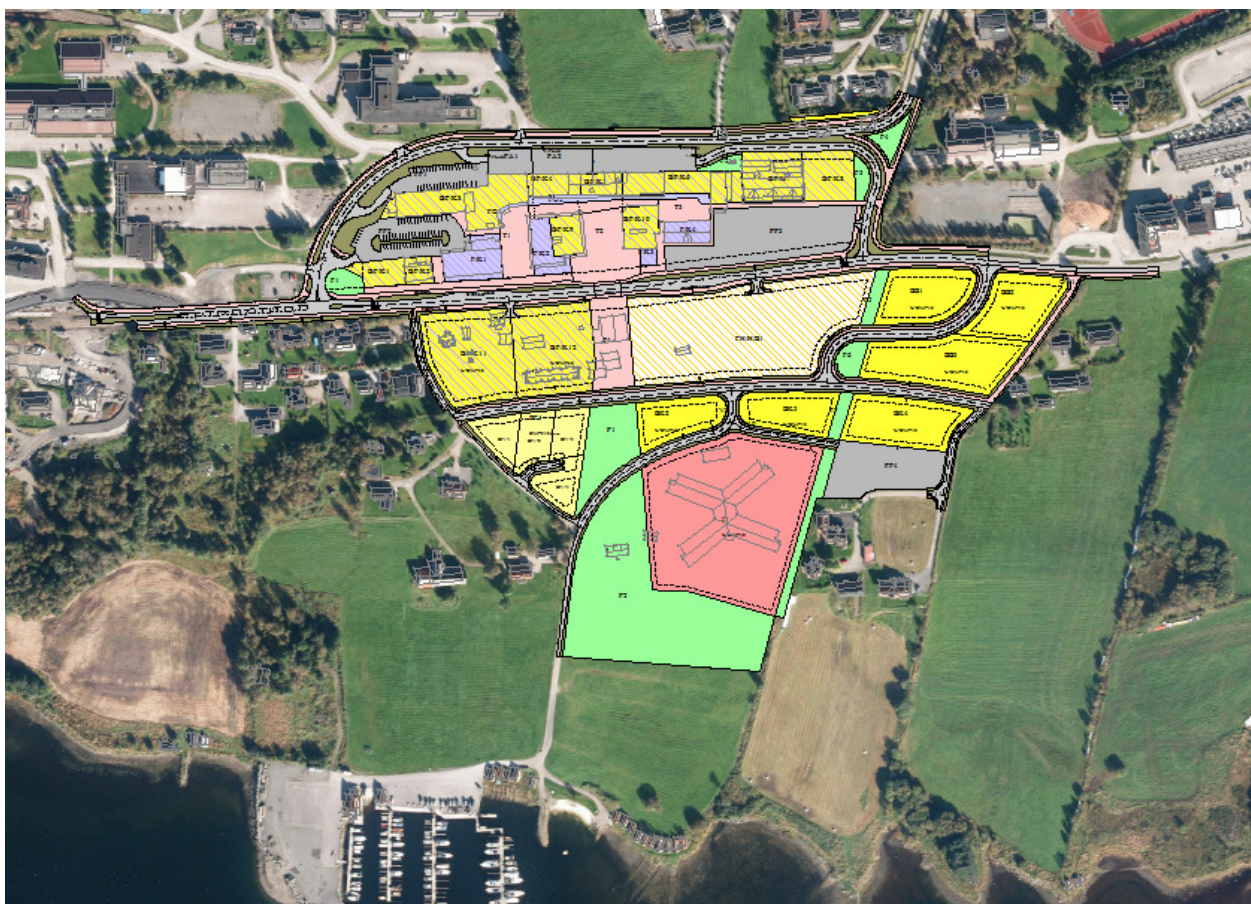
ARKITEKTKONTORET BBW AS

BENGT BRANDT  
ASBJØRN BUA  
SVEIN WALLE

JULSUNDEVN. 4 6412 MOLDE  
TLF 71 24 02 60 FAX 71 24 02 61  
MEDLEM AV ARKITEKTBEDRIFTENE - ARKITEKTER MNAL

# FORSLAGSTILLER SIN PLANBESKRIVELSE

Datert: 4. april 2012



---

Fræna kommune  
2011/1570 Elnesvågen sentrum - områderegulering  
Planident: 11005

## **INNHOLDSLISTE**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. SAMMENDRAG</b>  | <b>3</b>  |
| <b>2. NØKKELOPPLYSNINGER</b>  | <b>4</b>  |
| <b>3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET</b>   | <b>4</b>  |
| <b>4. PLANPROSESSEN</b>   | <b>4</b>  |
| <b>5. GJELDENE PLANSTATUS OG OVERORDNA RETNINGSLINJER</b>                   | <b>5</b>  |
| <b>6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)</b>                     | <b>6</b>  |
| <b>7. UTREDNINGER I SAMSVAR MED FORSKRIFT OM KONSEKVENSTREKKNINGER</b>      | <b>11</b> |
| <b>8. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET</b>                                      | <b>12</b> |
| <b>9. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET</b>                                     | <b>22</b> |
| <b>10. FORSLAGSTILLER SIN FAGLIGE BEGRUNNELSE</b>                           | <b>30</b> |
| <b>11. EVENTUELLE ENDRINGER ETTER OFFENTLIG ETTERSYNFEIL! BOKMERKE ER I</b> |           |

## ***1. SAMMENDRAG***

Gjeldende reguleringsplaner for Elnesvågen sentrum er fra 2004 (sentrum sør) og 2006 (sentrum nord). Reguleringsplanene er ikke av gammel dato, men likevel ikke lenger i samsvar med den utviklingen handelsnæringa, grunneiere og kommunen ønsker for sentrum.

Det er derfor satt i gang en prosess for å få utarbeidd en samlet reguleringsplan for hele Elnesvågen sentrum. De viktigste faktorene med planarbeidet er:

- Etablere torg og møteplasser. Skape bedre utemiljø.
- Miljøgate og bedre parkeringsløsning.
- Utvide sentrum mot sør.
- Flerbrukshus/kulturhus.
- Økt boligbygging i sentrum.

Det er et sterkt ønske om å bedre utemiljøet i sentrum. De eksisterende torga oppgraderes, det etableres nytt torg på sørsida av fylkesvegen og parkeringsløsningen endres. Da vil sentrum framstå som et mer attraktivt og ”grønt” sted. En annen viktig faktor i planprosessen har vært å få regulert inn miljøgata, som er på handlingsprogrammet for 2014. Dette er et tiltak som skal bedre sikkerheten på den trafikkbelasta strekningen, fra kommunehuset til dagens avkjøring til Hauglia. En bedre trafikk- og parkeringsløsning, et bilfritt sentrumsområde og oppgradering av torga vil skape et mer attraktivt sentrum og bidra til å redusere handelslekkasjen til Molde.

Etablering av miljøgate og undergang mellom torgene på hver side av fylkesvegen åpner for at en kan utvide sentrum mot sør. Det har i lengre tid vært jobbet med nytt flerbrukshus i Elnesvågen.

Dette var tenkt på området hvor ungdomshuset Heimhug tidligere stod. I plan-prosessen har en kommet fram til at det er en bedre løsning å plassere flerbrukshuset ved det nye torget, på sørsida av fylkesvegen.

Kommunen ønsker også å legge til rette for mer boligutbygging i sentrum. Planforslaget åpner for en mer konsentrert bygningstype enn hva Elnesvågen har fra før. I tilknytning til sjukeheimen er det satt av tre felt for bygging av omsorgsboliger. En kan da eventuelt knytte drifta av boligene med drifta av sjukeheimen, noe som gir en trygg og god boform for beboerne.



Flyfoto av sentrum tatt under bygging av sjukeheimen i 2007/2008

## 2. NØKKELOPPLYSNINGER

|   |  |
|---|--|
| Adresse   | Elnesvågen sentrum                           |
| Gardsnr./ Bruksnr.                                    | Jfr. <i>Eiendomsforhold</i> under kapittel 6 |
| Gjeldende planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)   | <i>Elnesvågen sentrum &amp; sentrum sør</i>  |
| Forslagstiller  | Fræna kommune                                |
| Grunneiere (sentrale)                                 | Jfr. <i>Eiendomsforhold</i> under kapittel 6 |
| Plankonsulent   | Arkitektkontoret BBW AS                      |
| Hovedformål i ny plan                                 | B/F/K, flerbrukshus, torg og miljøgate       |
| Planområdets areal i daa                              |  |
| Ant. nye boenheter/nytt næringsareal (BYA/%BYA)       |  |
| Aktuelle problemstillinger (støy, byggehøyder, o. l.) | Trafikksikkerhetstiltak                      |
| Foreligger det varsel om innsigelse (j/n)             | Nei  |
| Krav om konsekvensutredning (j/n)                     | Nei  |
| Oppstartsmøte, dato                                   | 17.09.2009                                   |
| Kunngjøring oppstart, dato                            | 21.06.2011                                   |
| Komplett forslag mottatt, dato                        |  |

## 3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

### Bakgrunn

De senere åra har det vært mange sterke initiativ til videre utbygging i Elnesvågen sentrum. Flere av initiativene bryter med gjeldende reguleringsplan og lar seg ikke gjennomføre uten ei reguleringsendring. Områdeplanen legger til rette for en mer helhetlig utvikling av sentrum, med bakgrunn i ønskene de ulike partene har for sentrum.

Kommunen utarbeida i 2008 en rapport hvor hovedgrepene for den videre utviklinga av Elnesvågen sentrum ble lansert. Miljøgate, torg og kontakten med sjøen stod som sentrale element i det nye sentrumbildet. Disse elementene har vært sentrale tema ved utarbeidelsen av områdeplanen.

### Intensjonen med planforslaget

Formålet med reguleringen er å legge til rette for ei videreutvikling av eksisterende sentrum på nordsida av fylkesvegen og legge til rette for nyetableringer på sørsiden, både i et kort- og langsiktig perspektiv. Det andre formålet er å bedre trafikksikkerheten. For å få tildelt midler til etablering av miljøgata må en ha en vedtatt reguleringsplan av miljøgata.

## 4. PLANPROSESSEN

Varsel om oppstart av planarbeidet ble utsendt den 21.06.11 og samtidig annonsert i Romsdals Budstikke. Denne planprosessen erstatter tidligere oppmeldt planarbeid for Elnesvågen sentrum nedre. Kommunen er tiltakshaver for områdeplanen og mener tiltaket ikke er konsekvensutredningspliktig.

Det har i lengre tid vært jobbet med videreutvikling av Elnesvågen sentrum. I denne prosessen har blant annet følgende aktører deltatt:

- Grunneiere og eiendomsutviklere
- Elnesvågen Handelsforening
- Fræna Næringsforum AS
- Statens vegvesen
- Møre og Romsdal fylkeskommune

- Politikerne i Fræna
- Kommuneadministrasjonen

Parallelt har det vært jobbet med trafikksikkerhetstiltak på fylkesvegen gjennom sentrum. Møre og Romsdal fylkeskommune har satt av midler til opparbeidelse av miljøgate i 2014. Statens vegvesen har prosjektert miljøgata og SSV sin plan for miljøgata er innarbeidd i områdeplanen for Elnesvågen sentrum.

## **5. GJELDENE PLANSTATUS OG OVERORDNA RETNINGSLINJER**

### **Rikspolitiske retningslinjer, lover og forskrifter**

- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.  
Stiller krav om at barn og unge blir ivaretatt i plan- og byggesaksbehandlingen. Stiller også krav til fysisk utforming slik at anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.
- Rikspolitiske retningslinjer for samordna areal- og transportplanlegging.  
Begrensning av transportbehov gjennom bl.a. korte avstander i forhold til daglige gjøremål. Tilrettelegging for kollektivtransport, sykkel- og gangtrafikk. Universell utforming.
- Nasjonal transportplan 1999-2011.  
Viktig at transportanlegg i lokale sentrer gis en utforming som bidrar til å skape trivelige nærmiljøer. Det er også viktig å planlegge og tilrettelegge arealbruken på stedet med sikte på å redusere det totale transportbehovet og fremme trafikkløsninger som gjør det mer fristende å gå og sykle.
- Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre.  
Kjøpesentre kan bare etableres eller utvides i samsvar med retningslinjer i godkjente fylkesplaner eller fylkesdelplaner. I områder som ikke omfattes av godkjente fylkesplaner vil kjøpesentre større enn 3000 m<sup>2</sup> bruksareal ikke være tillatt før godkjent plan foreligger. Hensikten er å styrke eksisterende by- og tettstedssentre og bidra til effektiv arealbruk og miljøvennlige transportvalg. Det langsiktige målet er å oppnå en mer bærekraftig og robust by- og tettstedsutvikling og begrense klimagassutslippene.
- Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven.  
Lovens formål er å fremme likestilling og likeverd, sikre like muligheter og rettigheter til samfunnsdeltakelse for alle, uavhengig av funksjonsevne, og hindre diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne. Loven skal bidra til nedbygging av samfunns-skapte funksjonshemmende barrierer og hindre at nye skapes. Offentlig og privat virksomhet rettet mot allmennheten har plikt til å sikre universell utforming av virksomhetens alminnelige funksjon så langt det ikke medfører en uforholdsmessig byrde for virksomheten.

### **Gjeldende fylkes(del)plan**

- Fylkesdelplan for senterstruktur for 2004-2008, vedtatt i 2004.

### **Gjeldende kommuneplan/kommunedelplan**

- Kommuneplanen sin arealdel 2003-2015
- Kommuneplanen sin samfunnsdel 2005-2017

### **Gjeldende reguleringsplaner for planområdet**

- Elnesvågen sentrum, vedtatt 19.6.2006/ Planident 05022
- Elnesvågen sentrum sør, vedtatt 18.10.2004/ Planident 03127

## Utredninger og rapporter for utvikling av Elnesvågen

- Elnesvågen – et forslag til sentrumsutvikling. Oktober 2008.
- Elnesvågen sentrum – tilråding om utviklinga av tettstedet etter innspill fra landskapsarkitekt Valborg Leivestad. Juli 2009.

## Tilliggende reguleringsplaner under utarbeidelse

- Reguleringsplan (detalj) for Elnesvågen sentrum sør – Høstmark.

## 6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)

### Plassering

Elnesvågen ligger cirka 25 km fra Molde og er kommunesenter i Fræna kommune. Plan-området omfatter sentrumsområdet på begge sider av fylkesvegen og inngår i Haukås skolekrets.

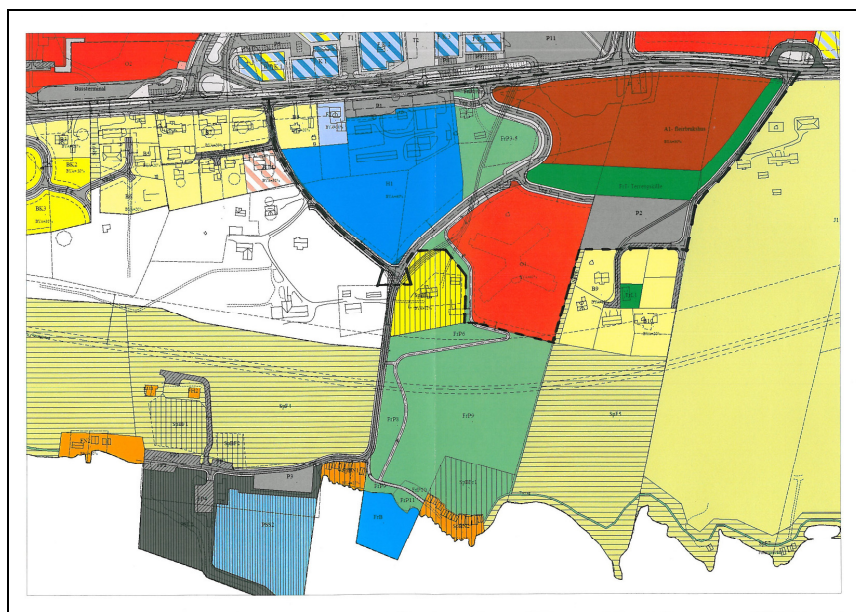
Elnesvågen har de fleste servicefunksjonene og forretningene en finner i et typisk kommune-senter. Blant anna sjukeheim, legesenter, kommunehus, skoler, forretninger, frisør, apotek, bank, lensmannskontor osv. Det er gangavstand mellom funksjonene.

### Avgrensing av planområdet

#### 1. planavgrensning

Den 23.10.09 ble det meldt oppstart for utarbeidelse av privat reguleringsplan for *Elnesvågen sentrum nedre*. Planområdet omfattet sentrumsområdet sør for fylkesvegen.

Formålet med planarbeidet var å regulere området til formålene boliger, kombinert formål forretning/ bolig, hotell, allmenntilrette og offentlige formål. Landbruksområdet mot øst var tatt med i planområdet for å vurdere en eventuell vegtilknytning i øst.



Planavgrensningen som ble kunngjort 23.10.09

#### 2. planavgrensning

Den 21.06.11 sendte kommunen ut en oppstartsmelding for hele Elnesvågen sentrum, som erstatta tidligere oppmeldt planarbeid for *Elnesvågen sentrum nedre*. I planområdet inngår sentrumsområdet nord for fylkesvegen, til og med Sentervegen, og en stor del av området sør for fylkesvegen. I sørvest følger grensen eksisterende veg og grenser inntil plan-forslaget til Egil Ståle Høstmark. Mot sør er avgrensningen lagt nedenfor tunet med bevaringsverdige bygninger. I

øst følger den eksisterende veg og formålsgrensen til landbruksområdet i gjeldende reguleringsplan.

Vegstrekningen lengst vest inngår i planområdet for å ta hensyn til Statens vegvesen sine planer om miljøgate. Her grenser planen til godkjent reguleringsplan for rundkjøringa ved kommunehuset.

Størrelsen på planområdet: 149,2 daa.



Planavgrensingen som ble kunngjort 21.06.11

### **Bruk av/status til tilstøtende areal**

Retten øst for sjukeheimen grenser planområdet til et tun med tre eneboliger. I gjeldende reguleringsplan er det regulert inn nye eneboligtomter på dette tunet. Ellers mot øst grenser planområdet til en landbrukseiendom med enebolig og driftsbygninger. Tilstøtende areal i sør er regulert til formålene park og friluftsområde, som i dag benyttes som landbruksareal. Nede ved fjorden er det småbåthavn, naust og framtidig badeområde.

Mot vest er det bolig- og landbruksareal. Området langs fylkesvegen er tett bebygd, mens området nedenfor har mer spredt boligbebyggelse. Området er regulert til boligformål. Eiendommen til Egil Ståle Høstmark er ikke regulert tidligere, men det er igangsatt en planprosess for å få landbruksareal omregulert til boligformål.

Nord for planområdet ligger den tidligere sjukeheimen, som i dag benyttes til diverse helse-tjenester. Videre mot øst er det et gardsbruk og to eksisterende boliger. Gardsbruket og de to boligene er ikke regulert tidligere, mens sjukeheimen er regulert til offentlig formål. Nordvest og nordøst for planområdet er det skoler, henholdsvis videregående skole, ungdoms- og barneskole.

### **Eksisterende bygg**

- *Nordlig del av planområdet*

Sentrum består av bygninger av ulik alder og materialbruk. De nyeste bygga er Rema 1000-bygget og Bølgen kjøpesenter. Rema 1000 ligger lengst øst, et forretnings- og leilighetsbygg i tre etasjer med plate- og trekledning. Dette er et av to bygg i området med saltak. Bølgen kjøpesenter lengst vest er et par år gammelt. Tredje etasje på dette bygget er under oppføring, her skal det bygges 15 leiligheter.

Ellers består sentrum av bygninger med flate tak og 1-2 etasjer. Noen av bygga er blitt renovert de senere år. Sentrumsbygningene blir blant anna brukt til formålene forretning, bank, lensmannskontor og legekontor. Det er bare bygningen lengst sørvest som i tillegg benyttes til boligformål.

- *Sørlig del av planområdet*

Sør for fylkesvegen er det hovedsakelig eldre bygninger, unntatt sjukeheimen som var ferdigstilt i 2008. Hovedhuset på eiendommen vest for sjukeheimen er registrert i SEFRAK-registeret og bærer preg av manglende vedlikehold.

Langs fylkesvegen er det (i retning fra vest mot øst) en enebolig i tremateriale og et murhus med frisørlokale i første og leilighet i andre etasje. På området til Vikingfjord er det restaurantbygg og motell i tremateriale. Bolighuset og ungdomshuset Heimhug som stod lenger øst er begge fjernet. Det står en bevaringsverdig smie igjen på boligtomten. Området er inndelt i mindre tettbebygde områder, som skilles fra hverandre av veger og grøntareal.

- *Nærområdet til planområdet*

Nærområdet består hovedsaklig av boliger og offentlige bygg (blant anna skoler og helsesenter). De offentlige byggene har plate- eller trekledning og enten flatt tak eller saltak. Boligene i nærområdet er en blanding av nyere og eldre trebygninger med saltak.

### **Natur- og ressursgrunnlaget**

Ingen deler av planområdet er i gjeldende reguleringsplan regulert til formålene jordbruk eller skogbruk. Spørsmålet rundt omregulering av slike areal er derfor avklart i tidligere reguleringsprosesser, så det er ikke videre omtalt i denne planprosessen.

Områdene langs fjorden – vest og øst for planområdet – er regulert til friluftsområder. I selve planområdet inngår det ikke områder regulert til friluftformål.

### **Topografi/landskapstrekk**

Sentrumsområdet i Elnesvågen ligg i ei slak lisode ned mot fjorden. De to åsene Klempertåsen og Haukåsen ligger som to markerte høyder bak bebyggelsen.

I sentrum er kulturlandskapet i hovedsak konsentrert til sørsida av fylkesvegen, der det gamle jordbruksmønsteret sammen med kontakten med fjorden er overordna. På oversida av vegen finn vi det meste av sentrumsbebyggelsen med butikksenter, skoler og boliger. Bebyggelsen er orientert langs fylkesvegen, i øst-vest retning, ei retning som er dominerende i sentrums-bildet.

Fra gammelt av ble eiendommene delt inn i smale teiger fra strandsona og oppover. I dag kan en tydelig se restene etter denne historiske inndelinga. Trekkerer danner en tydelig struktur i nord-sør retning og knytter sjøen sammen med bebyggelsen og åskammene. Mellom de grønne feltene finn vi jordbruksområder som knytter seg helt opp til fylkesvegen.

### **Verneinteresser/kulturminne**

Vi viser til fylkeskommunen sin merknad til oppstartsmeldingen, datert 21.07.11. Der gir de en orientering om automatisk freda kulturminne og kulturminne fra nyere tid innenfor planområdet:

- *Automatisk freda kulturminne*

Innenfor deler av planområdet er det tidligere gjennomført arkeologisk registrering. Selv om det den gang ikke ble påvist funn inneholder likevel den aller østligste delen av området potensiale for funn av automatisk freda kulturminner, som ligger skjult under markoverflaten.





Hovedhuset og restene etter løa, samt tilhørende uthus



Smia

- *Kulturminne fra nyere tid*  
Det er registrert tre objekt i SEFRAK-registeret innenfor planområdet. Dette er et hovedhus, ei løe og smie. De tre objektene er vist på bildene ovenfor.

Løa har falt ned og er ryddet bort, bare grunnmurene står igjen. Det er også oppført et uthus på denne eiendommen som ikke er registrert i SEFRAK-registeret.

### Miljøfaglige forhold

I naturbasen [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) fant vi følgende for planområdet:

- |                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| • Vern                      | Ingen registreringer |
| • Foreslått vern            | Ingen registreringer |
| • Naturtyper                | Ingen registreringer |
| • Artsdata                  | Ingen registreringer |
| • Kulturlandskap            | Ingen registreringer |
| • Statlig sikra friluftsliv | Ingen registreringer |
| • Viktige friluftsområder   | Ingen registreringer |

Sør for planområdet - øst for småbåthavna - er det et område som er statlig sikra som friluftsområde; Elnesvågen badeplass. I dokumentasjonen i naturbasen står det: ”Området er attraktivt. Tilrettelegging av badeplass – stiområde i tilknytning til fornminne og spesial-område vern”.

I Artsdatabanken [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) fant vi følgende for planområdet:

- Karplanter – et eldre funn fra 1950 er avmerket rett nordvest for sjukeheimen.
- Sopp – sør for parkeringsplassen utenfor Rema 1000. Funnet ble gjort i 1982 og etter den tid er området opparbeidd til parkeringsplass og gang- og sykkelveg, så det er nok ikke lenger store forekomster av denne arten i dette området.

Vi har ikke kjennskap til at det er registrert forurensa grunn i planområdet. Et sentrums-område som dette, hvor en sterkt trafikkert fylkesveg går gjennom sentrum, er utsatt for trafikkstøy.

## Trafikkforhold



Foto av dagens situasjon (sett fra vest)

Det er mye trafikk som passerer gjennom sentrum. En stor andel av trafikken er tungtransport. Fartsgrensen er 50 km/t. Trafikksikkerheten er dårlig og det må iverksettes større tiltak for å bedre den. Det er tre atkomster til sentrumsområdet; i vest, sør og øst.

På sørsida av fylkesvegen har en del eiendommer egne direkteatkomster fra fylkesvegen. Det er videre østover atkomst ned til Vikingfjord sitt område og til samlevegen ned mot sjukeheimen/småbåthavna. Vikingfjord har også atkomst til sin eiendom fra samlevegen, men direkteatkomsten er likevel opprettholdt. Området hvor Heimhug tidligere stod benyttes i dag som parkerings- og lagringsplass og har egen atkomst fra fylkesvegen. Flere av avkjørslene på sørsida av fylkesvegen har bratt stigning.

Det er etablert bussholdeplass ved ungdomsskolen og busslomme midt i sentrumsområdet (for vestgående trafikk) og nedenfor Groven sitt bygg, vest på planområdet (for østgående trafikk). Det er etablert gang- og sykkelveg langs nordsida av fylkesvegen. Det er skilta og oppmerka fotgjengeroverganger over fylkesvegen, en ved busslomma ved Groven og en rett øst for Vikingfjord.

Det er parkeringsareal på store deler av de ubebygde areala i sentrumsområdet. De nye parkeringsareala ved Bølgen kjøpesenter fungerer bra. De øvrige parkeringsfeltene er ikke tilfredsstillende på grunn av dårlig definerte skiller mellom parkeringsareala, kjøreareala og de myke trafikantene. Deler av parkeringsplassene er ikke oppmerka.

Det er ulike løsninger for varemottak/-levering i sentrum i dag. Det er få virksomheter som har felles løsning. Harald Viken AS og deler av Bølgen kjøpesenter har varemottak på nord-sida av bygget, ellers har de andre via sentrumsområdet. Transportselskapene som kommer med varer må kjøre over gangareal og torg for å få levert varer til noen av butikkene.

I dag benyttes ytterkantene av sentrumsområdet og arealet hvor ungdomshuset Heimhug stod som snøopplag. Ved veldig store snømengder kjøres deler av snøen bort.

### **Risiko og sårbarhet, jfr. sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarhet i samfunnsplanlegginga**

Plan- og bygningsloven krever at det i forbindelse med planarbeid skal foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse av planområdet. Hensikten er både å avdekke om det er eksisterende risiko- og sårbarhetsforhold som vil ha betydning for planen og om planlagt utbygging vil representere nye slike forhold. Vurderingene er gjort med bakgrunn i sjekklisten til fylkes-kommunen.

Ved gjennomgang av sjekklisten i forhold til dagens situasjon har en ikke avdekket forhold som vil kreve særskilte tiltak, utover problemene med trafiksikkerheten som kommunen har som intensjon å få løst gjennom områdeplanen; Både langs fylkesvegen og inne på selve sentrumsområdet er det ikke er klare skiller mellom biltrafikken og de myke trafikantene, noe som gir trafikkfarlige situasjoner.

Vi har i tillegg krysset av for at det er bevaringsverdige bygninger i området og for at det er spesielle brannobjekt innenfor planområdet; sjukeheimen og de bevaringsverdige bygningene.

### **Skole og barnehage**

Planområdet grenser i nordøst til Haukås barneskole. Det er gangavstand til ungdomsskole og videregående skole. Det er etablert barnehager i kort avstand til planområdet.

### **Grønne interesser/barn sine interesser**

I dag er ikke barn og unge sine interesser spesielt godt ivaretatt i sentrum. Sentrumsområdene og torga er asfalterte områder med benker og enkel beplantning, uten opparbeidd lekeareal. På sørsida av fylkesvegen er det heller ikke opparbeidd lekeareal. De områdene i sør som i gjeldende plan er regulert til gangareal og friområder er ikke tilrettelagt for disse formålene. Sør for planområdet er det småbåthavn og et regulert offentlig badeområde. Dette området benyttes mye, særlig i sommerhalvåret.

Fra planområdet er det gåavstand til fotballbane/friidrettsanlegg, idrettshall, treningssenter, marka og fjellet, samt til skitrek i Hauglia om vinteren. På Haukås barneskole er det lekeareal. Dagens trafikk-løsning i sentrum ivaretar ikke trafiksikkerheten for barn og unge særlig godt.

### **Juridiske forhold**

Statens vegvesen får tildelt midler for gjennomføring av miljøgateprosjektet i 2014. Det er ingen spesielle rekkefølgekrav i bestemmelsene til de gjeldende reguleringsplanene. Kommunen har inngått avtale om å kjøpe Vikingfjord Eiendom AS sine eiendommer. Vi har ikke kjennskap til utbyggingsavtaler eller andre spesielle rettigheter innenfor planområdet.

### **Interessemotsetninger**

De ulike interessentene/ partene innenfor sentrumsområdet har i utgangspunktet et felles ønske om å videreutvikle sentrum. Som tidligere nevnt er ikke ønskene lenger i samsvar med den utviklinga gjeldende reguleringsplaner legger til rette for. Derfor er denne planprosessen igangsatt. Det er derfor ingen store interessemotsetninger i forhold til ønsket om å videre-utvikle eksisterende sentrum og gjøre endringer i forhold til eksisterende reguleringsplaner.

## **7. UTREDNINGER I SAMSVAR MED FORSKRIFT OM KONSEKVENSTRETTIGHETER**

Ikke aktuelt.

## 8. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Områdeplanen er en kombinasjon av detaljplan og områdeplan siden sentrumsområdets gjeldende plan er en detaljert reguleringsplan, mens området sør for fylkesvegen er en flatereguleringsplan. Det er valgt å videreføre den detaljeringsgraden i gjeldende plan for sentrumsområdet og la sørlig del ha den graden en områdeplan har. Områdeplanens føringer for utforming av sentrum vil sikre en helhetlig sentrumsutvikling.

Planforslaget omfatter samme formål som gjeldende reguleringsplaner, men disponeringen av formålene sør for fylkesvegen er endret. Det er en større bruk av kombinerte formål i det nye planforslaget. Det har gitt «ledige» areal til boliger og omsorgsboliger. På dagens sentrums-område er det lagt til rette for økt byggehøyde og en kan bygge leiligheter innenfor flere felt enn i gjeldende plan. Sør for fylkesvegen er det lagt til rette for ulike boligtyper; leilighets-bygg over forretningsareal, lavblokker, konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse. En god variasjon i boligtyper gjør at sentrum blir attraktivt som bosted for flere. I tillegg vil en variert formålsbruk (forretninger, bolig, flerbrukshus, torg etc.) skape et samspill mellom ulike aktiviteter og funksjoner, som vil gi økt aktivitet i sentrum, også utenom åpningstidene til forretningene.

I forbindelse med den tidligere planprosessen med *Elnesvågen sentrum nedre* ble det vurdert flere alternative løsninger for disponering av formåla på sørsida av vege og plassering av en fotgjengerundergang. De vurderingene som ble gjort den gang er videreført i denne plan-prosessen. Kommunen og vegvesenet er enige om at undergangen plasseres mellom torg T2 og T4. Øvrig disponering av formåla på sørsida er gjort ut i fra plasseringen av torg T4.

I planprosessen har et sentralt ønske vært å oppnå økt trivsel og aktivitet i sentrum. Noen av virkemidlene en skal ta i bruk for å oppnå dette er å etablere gode møteplasser/torg, skape et bilfritt sentrum med gode parkeringsløsninger og binde sammen sør og nordsida av sentrum.

Sikre store grøntareal for allmenn bruk og bevare siktlinjene i nord-sør retning har vært viktig. For å bevare siktlinjene er de gamle teigene som går i nord-sør retning sør for fylkesvegen blitt regulert til offentlige friområder. Å ivareta prinsippet om universell utforming, ta hensyn til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene er andre faktorer en har hatt fokus på ved utarbeidelse av plandokumentene.

### Reguleringsformål

| Formål   | Areal (daa) |
|--|-------------|
| <b>Bebyggelse og anlegg</b>                      |             |
| Boligbebyggelse                                  | 9,7 daa     |
| Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse   | 7,7 daa     |
| Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse | 4,6 daa     |
| Forretninger                                     | 0,8 daa     |
| Institusjon                                      | 14,4 daa    |
| Kombinert bebyggelse og anleggsformål            | 11,5 daa    |
| Bolig/forretning/kontor                          | 19,9 daa    |
| Forretning/kontor                                | 3,0 daa     |

|   |          |
|---|----------|
| <b>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b> |          |
| Veger   | 17,2 daa |
| Fortau  | 3,9 daa  |
| Gang-/sykkelveg og gangveg/gangareal              | 4,6 daa  |
| Torg  | 6,1 daa  |
| Annen veggrunn – grøntareal                       | 13,2 daa |
| Parkeringsanlegg og parkeringsplasser             | 14,8 daa |
| <b>Grønnstruktur</b>                              |          |
| Friområde   | 3,8 daa  |
| Park  | 14,7 daa |
| <b>Planområdet totalt</b>                         |          |

### Byggeformål og grad av utnytting

- **Bestemmelsesområder, jfr. § 3.18**

Innenfor hvert bestemmelsesområde tillates det å etablere en gangbro mellom 2. etasje i de delfelta som ligger inntil bestemmelsesområdet. I bestemmelsene er det satt følgende føringer til gangbroene:

- Endelig plassering av gangbro vises på situasjonsplan ved byggemelding.
- Gangbroene kan ha en maks bredde på 5 meter og skal utføres i et transparent materiale.
- De tre gangbroene skal ha et enhetlig preg gjennom plassering på området og slektskap i detaljer og arkitektonisk uttrykk.

- **Boligbebyggelse (BB1-BB3)**

Her legges det til rette for blokkbebyggelse (lavblokk) eller konsentrert småhusbebyggelse (kjedehus eller rekkehus). Dette er tre forholdsvis store felt. Utnyttingsgraden er satt til % -BYA = 40 %. § 3.1.4 krever at det utarbeides en helhetlig situasjonsplan for hvert delområde, selv om feltet skal bygges ut i flere byggetrinn.

I bestemmelsene er det satt følgende føringer: Parkering løses enten i felles garasjeanlegg eller i parkeringskjeller under terreng. Av estetiske hensyn bør en være varsom med fritt-stående, lange garasjerekker. Takformen på felt BB1-BB3 skal være ensartet i forhold til hverandre. Bebyggelsen på BB1-BB3 skal ha et enhetlig preg gjennom plassering og orientering på tomtearealet og slektskap i detaljer og arkitektonisk uttrykk. Gesims- og møne-høyder fastsettes av Plan- og økonomiutvalget. Tilstrekkelig lekeareal for beboerne løses innenfor hvert delfelt og skal vises på situasjonsplan ved byggemelding.

Området er ikke bebygget i dag. I gjeldende reguleringsplan er disse to arealene regulert til allmennyttig formål, flerbrukshus. Å utvikle dette området til boliger skjer ikke på bekostning av flerbrukshuset, siden det er avsatt nytt areal til flerbrukshus lenger vest, ved torg T4.

- **Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1)**

Området BF1 på 1,47 daa er uregulert areal og inngår i Egil Ståle Høstmark sin eiendom. Høstmark har engasjert Vatne arkitekter AS til å gjennomføre en reguleringsprosess for sin eiendom. Kommunen har bestemt at BF1 skal være en del av områdeplanen for Elnesvågen sentrum. Vatne Arkitekter AS har utformet reguleringsplanen og bestemmelser for området BF1, som deretter er innarbeidd i områdeplanen for Elnesvågen sentrum.

Området er i dag et grøntareal og ubebygd. I gjeldende reguleringsplan er området satt av til formålet hotell med tilhørende anlegg. Det er regulert et nytt areal til hotellformål langs fylkesvegen, så å utvikle dette området til boligformål får ingen konsekvens for formålet hotell.

Grunneier har delt feltet i fire eneboligtomter hvor det er mulighet for sekundærleilighet i underetasjen. Maks bebygd areal (BYA) for hver tomt er satt til  $BYA = 250 \text{ m}^2$ , maks bygd areal for eneboligen er satt til  $200 \text{ m}^2$  og til  $50 \text{ m}^2$  for garasjen. Boligene skal ha saltak eller pulttak.

- **Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1)**

BK1 er et restareal på nordsida av nye Sentervegen. Omsorgsboligene i Holalia må avstå et mindre areal i sørøst når den nye vegføringen til Hauglia blir anlagt og får dette som et erstatningsareal. Det er større enn det arealet de må avstå. Tilleggsarealet kan ikke bebygges på grunn av nærheten til vegarealet. Arealet er den nordligste delen av de to eiendommene hvor bebyggelsen må rives ved etablering av nye Sentervegen.

- **Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK2-BK4)**

Felta er avsatt til framtidig bygging av konsentrert småhusbebyggelse, omsorgsboliger. Alle boenhetene skal legges til rette med livsløpsstandard. Utnyttingsgraden er satt til % -BYA = 40 %. Det kan bygges enten to- eller firemannsboliger, kjedehus eller rekkehus.

Felta er ikke bebygd fra før. På grunn av omdisponeringen av formåla i forhold til gjeldende plan ble naboareala til sjukeheimen ”til overs”. Arkitektens forslag om å benytte areala til framtidig bygging av omsorgsboliger ble godt mottatt av kommunen. Omsorgsboligenes nærhet til sjukeheimen gjør at en eventuelt kan knytte drifta av boligene til drifta av sjukeheimen. Omsorgsboligene får en sentral plassering i forhold til servicefunksjonene i sentrum.

Takform, gesims- og mønehøyder fastsettes av Plan- og økonomiutvalget. Takformen på felt BK2-BK4 skal være ensartet i forhold til hverandre. Bebyggelsen skal ha et enhetlig preg gjennom plassering og orientering på tomtearealet og slektskap i detaljer og arkitektonisk uttrykk. Av estetiske hensyn bør en være varsom med frittstående, lange garasjerekker. Tilstrekkelig lekeareal løses innenfor hvert delfelt.

- **Forretninger (F1-F2)**

Det er regulert areal til overbygd gangareal i gjeldende sentrumsplan, som en gangforbindelse foran hele den nordligste sentrumsbebyggelsen. Dette videreføres i den nye planen, men størrelsen/ forma på arealet er endret og det er satt bestemmelser til formålet.

På felt F2 kan det etableres glassoverbygd gangareal i to etasjer. Maks gesimshøyde på felt F2 skal være tilsvarende gesimshøyden på eksisterende glassoverbygg på felt F1. F1 og F2 skal ha slektskap i detaljer og arkitektonisk utforming. Hvis fasaden på felt F2 har et brudd kan glassfasaden utformes vertikalt slik at en har mulighet til å utnytte taket til uteoppholdsareal. Det er tillatt å bygge gangbroer med tilknytning til 2. etasje i glassoverbygget, som forbindelse mellom B/F/K4-B/F/K9 og B/F/K6-B/F/K10. Jfr. § 3.17.

- **Institusjon (I1)**

Innenfor felt I1 ligger nye Fræna sjukeheim. Bestemmelsene for dette feltet er i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Sjukeheimen kan utvides innenfor utnyttingsgraden som er satt til % -

BYA = 40 %. I dag er litt over 20 % av feltet bebygd. Parkering skal ikke medregnes i bebygd areal. Forma og størrelsen på området er noe endret i forhold til gjeldende plan siden vegen nord for området er lagt litt lenger sør enn i gjeldende plan.

- **Kombinert bebyggelse og anleggsformål (FH/H/B1)**

Området er satt av til kombinert formål *flerbrukshus, hotell og bolig*. I formålet *flerbrukshus* tillates kulturhus og andre funksjoner som for eksempel bibliotek og svømmehall. I formålet *hotell* inngår også konferansefunksjoner, bevertningssteder og andre funksjoner som har naturlig samhörighet med hotelldriften. I formålet *bolig* tillates leilighetsbygg og konsentrert boligbebyggelse.

I gjeldende reguleringsplan var formåla flerbrukshus og hotell plassert på to ulike steder innenfor planområdet. I områdeplanen foreslås det å samlokalisere disse formålene på et mindre areal, inntil det nye torget sør for miljøgata. Eksisterende bebyggelse blir revet.

Maks bebygd areal (%-BYA) for området er % -BYA=45%. Parkering på bakkenivå medregnes ikke i bebygd areal. Bygningene skal ha flate tak og gesimshøyder fastsettes av Plan- og økonomiutvalget.

Flerbrukshuset skal plasseres inntil torg T4. Mot vest er derfor byggegrensen sammenfallende med formåls grensen. Hovedfasaden/-inngangen flerbrukshuset skal vendes mot torget og ha ei utforming som styrker sentrums kvaliteten mot torget og opp mot fylkesvegen. Nødvendig parkering skal opparbeides innenfor området. Før utbygging av området skal det utarbeides en situasjonsplan som viser full utbygging av hele området.

- **Bolig/forretning/kontor (B/F/K1-B/F/K10)**

Planforslaget legger til rette for en større utbygging i eksisterende sentrum enn gjeldende plan; økt byggehøyde og mer areal for boligbygging. Det tilrettelegges for tilbygg, nybygg og økt antall etasjer på flere av områdene. Det tillates å bygge helt ut i formåls grensen, noe som tilsvarer en utnytningsgrad på 100 %. Formåls grensen følger fasadelivet på eksisterende bygg.

Innenfor kombinerte formål med forretning tillates innslag av funksjoner tilhørende formålene offentlig eller privat tjenesteyting og bevertning. For eksempel kan det tillates kafeer, lege-kontor og treningssenter. Det er etablert slike virksomheter i dagens sentrumsbebyggelse.

Generelt skal kundeparkeringen skje på de offentlige parkeringsplassene. Parkering for beboere i sentrumsområdet skal skje på enkelte plan i parkeringsanlegg PA1 og PA2. Unntatt for felt B/F/K7 og B/F/K8, hvor beboerparkeringen skal løses innenfor egen grunn. Beboerne i eksisterende leiligheter på felt B/F/K7 har to garasjebygg i nord hvor hver enkelt har en garasjeplass og en biloppstillingsplass foran garasjen. Ved oppføring av en fjerde etasje til boligformål må parkeringsplasser for disse boenhetene løses på egen grunn. Det er også unntak for B/F/K1 og B/F/K2 hvor beboerparkeringen skal løses i egen parkeringskjeller.

Reguleringsbestemmelsene legger til rette for at alle bygningene i sentrum får flate tak, slik at sentrumsbebyggelsen får en mer ensartet takform. Byggehøydene for hvert delfelt er vist i reguleringsbestemmelsene.

**B/F/K1 og B/F/K2** Kommunen eier hoveddelen av parkeringsplassen PP2, den fungerer meget bra og kommunen ønsker derfor å opprettholde den. For å tilpasse seg dette og ha tilstrekkelig areal sør for den sørligste parkeringsrekka har en lagt den nordlige formåls grensa til B/F/K1 og B/F/K2 med en avstand på 7 m fra parkeringsfeltet. Dette er en endring i forhold til eksisterende reguleringsplan hvor området går mye lenger nord. For å kompensere for tapt areal har kommunen åpnet for utvidelse mot vest i stede. Mot sør er formåls grensen også flyttet ut slik at en kan bygge helt ut til byggegrensen mot fylkesvegen. Byggegrensen for B/F/K1 og B/F/K2 er sammenfallende med formåls grensen.

På B/F/K2 er det et eksisterende forretning- og boligbygg, som ble renoverert for noen år tilbake. Parkering for beboere innenfor B/F/K2 løses i felles parkeringskjeller på felt B/F/K1. For B/F/K2 tillates det tilbygg innenfor formålsgrensene, men det tillates ikke å bygge mer i høyden. Dette av hensyn til utsikten for beboerne i bygget bak - Bølgen terrasse. På felt B/F/K1 legges det derimot til rette for 3 etasjer, da byggehøyden er satt til maksimal gesims-høyde på cote +48.0.

Vår vurdering er at det er en bedre løsning å ha et felt som er lengre i øst-vest retning og smalere i nord-sør retning. Da har en mulighet til å bygge gjennomgående leiligheter.

**B/F/K3** er Bølgen kjøpesenter hvor det er igangsatt bygging av en 3. etasje til boligformål. De to nederste etasjene er kjøpesenter. Dette området er fullt utbygd når 3. etasje er ferdigstilt siden områdeplanen ikke tillater større utvidelser for dette feltet. Det kan etableres gangbro mellom 2. etasje i B/F/K3 og F/K1.

**B/F/K4** Her legges det til rette for å øke etasjetallet fra to til fire etasjer. Formålsfordeling her blir forretning/kontor i 1. og 2. etasje og boligformål i 3. og 4. etasje. Feltet kan bare utvides i grunnflate mot vest. På det ubebygde arealet mellom kjøpesenteret og eksisterende bygg på felt B/F/K4 skal det etableres varemottak i to etasjer, hvor varene leveres/mottas via parkeringsanlegget PA1/PA2 i nord. De to øverste etasjene benyttes til boligformål. Det tillates å etablere gangbro/-forbindelse mellom felt B/F/K4 og B/F/K9, innenfor bestemmelsesområde § 3.17.

**B/F/K5** kan utvides med inntil en etasje, til totalt tre etasjer. Taket benyttes til felles tak-terrasse for tilliggende bygninger. De to nederste etasjene benyttes til forretning og kontor, som i dag, mens tredje etasje benyttes til boligformål. Formålsgrensen er lagt langs bygningens eksisterende fasadeliv.

**B/F/K6** omfatter både bebygd og ubebygd areal. Det legges til rette for inntil fem etasjer. I eksisterende bygg er det i dag to etasjer med forretning. 1. og 2. etasje kan benyttes til forretning og kontor, mens de øvrige etasjene benyttes til boligformål. B/F/K6 får gang-forbindelse til B/F/K10 via gangbro som etableres innenfor bestemmelsesområdet § 3.17.

Innenfor feltet skal det ved prosjektering legges til rette for et varemottak over to etasjer, med atkomst fra parkeringsanlegget PA2 i nord.

**B/F/K7** På dette feltet er det et eksisterende bygg med Rema 1000 i 1. etasje og selveier-leiligheter i 2. og 3. etasje. I planforslaget er det lagt til rette for at det kan bygges en 4. etasje og at takformen endres fra saltak til flatt tak.

Mot nord er byggegrensen lagt 10 meter fra senterlinje veg for å ivareta trafikksikkerheten langs atkomstvegen til PA1/PA2. Atkomst- og parkeringsløsningen internt på B/F/K7 skal ikke være til hinder/ulempe for trafikken langs atkomstvegen til PA1 og PA2. Dette er tatt inn i bestemmelsene. Rema 1000 sitt varemottak mot sør – lengst vest på sørfasaden opprett-holdes. Varemottaket skal ikke være til hinder for fri ferdsel siden arealet foran er regulert til offentlig gangareal.

**B/F/K8** er et ubebygd felt lengst øst hvor grunneier de senere år har jobbet med utbyggings-planer. I planforslaget er det foreslått å øke dette arealet, legge til formålet bolig og tillate inntil fire etasjer. Første etasje benyttes til forretning og kontor, mens andre etasje kan benyttes til formålene bolig, forretning og kontor. De øvrige etasjene benyttes til boligformål.

Mot nord er byggegrensen lagt 10 meter fra senterlinje veg for å ivareta trafikksikkerheten langs atkomstvegen til PA1/PA2. Atkomst- og parkeringsløsningen internt på B/F/K8 skal ikke være til hinder/ulempe for trafikken langs atkomstvegen til PA1/PA2. Dette er tatt inn i bestemmelsene. Varemottak må etableres enten mot sør eller nord. Ved etablering av vare-mottak mot sør må en



finne en god felles løsning for varemottaket og parkeringsarealet PP3, slik at de ikke er til hinder for hverandre.

**B/F/K9** består av et bygg på en etasje. Feltet ligger inntil F/K2. Det legges til rette for en økning på inntil tre etasjer, til totalt fire etasjer. Første og andre etasje benyttes til formålene forretning/kontor, mens de øverste etasjene benyttes til boligformål.

Det kan etableres en gangbro fra dette bygget til det overbygde gangarealet foran B/F/K4. Etableringen av gangbro gjør at også F/K2 og B/F/K9 kan tilknyttes varemottakene på felt B/F/K4 og B/F/K6.

**B/F/K10** består av et toetasjes nyrenovert forretningsbygg. Her legges det til rette for inntil fire etasjer, hvor de to nederste benyttes til forretning og kontor og de to øverste etasjene til boligformål. Bygget kan ikke økes i grunnflate. Etablering av gangbro gjør at B/F/K10 og F/K3 kan tilknyttes varemottakene på felt B/F/K4 og B/F/K6.

- **Bolig/forretning/kontor (B/F/K11-B/F/K12)**

B/F/K11 og B/F/K12 er nye utbyggingsfelt på sørsida av fylkesvegen hvor eksisterende bygninger blir revet. På begge felta legges det til rette for bygging av to volum – et langs fylkesvegen i nord og et langs avlastningsvegen mot sør. Bygningene skal ha avtrappet høyde i forhold til hverandre og ha flate tak. Takene kan benyttes til felles takterrasse for beboerne innenfor området. Det nordligste kan ha maksimal gesimshøyde på c +49.0, mens det sørligste kan ha maksimal gesimshøyde på c +41.0.

Bygningene på felt B/F/K11 og B/F/K12 kan bygges sammen og skal ha slektskap i arkitektonisk uttrykk. Oversikt over formålsbruken i bygningene er vist i bestemmelsene § 4.9.3. Maks bebygd areal (%-BYA) for områdene er satt til 60 %. Parkering på bakkenivå med-regnes ikke i bebygd areal.

På felt B/F/K11 tillates innslag av funksjoner tilhørende formålene *offentlig eller privat tjenesteyting* og *bevertning*. For eksempel kan det tillates kafeer, legekontor og treningssenter. På felt B/F/K12 tillates innslag av formålene offentlig eller privat tjenesteyting og bevertning, samt formålet *offentlig administrasjon*. Det er gjort for å legge til rette for etablering av nytt rådhus. Dette formålet i tillegg til privat og offentlig tjenesteyting gjør at en kan samle alle offentlige servicefunksjoner sentralt i sentrum og befolkninga får alle tilbud samlet på et sted. Mot øst kan B/F/K12 bebygges helt ut i formålsgrensen.

- **Forretning/kontor (F/K1-F/K4)**

Felt F/K1-F/K4 er regulert til formålene forretning og/eller kontor og kan bebygges helt ut til formålsgrensen. F/K1, F/K2 og F/K4 er eksisterende bygg. F/K3 er et nybygg på to etasjer inntil et eksisterende bygg. F/K1 får maksimalt to etasjer, som i dag, og kan utvide grunn-flaten ut til byggegrensen i sør. F/K2 kan utvide grunnflaten mot sør og bygge på en 2. etasje. Felt F/K1-F/K3 skal ha flatt tak. F/K4 har i dag saltak, men ved en større endring av F/K4, eller nybygg, må det endres til flatt tak. Dette gjøres for å få en mer ensartet takform på alle bygningene i sentrum.

Det kan etableres gangbro mellom B/F/K3 og F/K1. Det gjør at en knytter sammen F/K1 med øvrig sentrumsbebyggelse. Byggehøyder er vist i reguleringsbestemmelsene § 4.10.3.

Innenfor kombinerte formål med forretning tillates innslag av funksjoner tilhørende formålene offentlig eller privat tjenesteyting (1160) og bevertning (1330). Eksempelsvis kan det tillates kafeer, legekontor og treningssenter.

## Topografi/landskapstrekk

Sentrumsområdet nord for fylkesvegen er bearbeidet slik at området i dag framstår som flatt. Her er det ikke problemer knytt til terrenget og videre utbygging. Ved etablering av Senter-vegen og parkeringsanlegget må det gjøres tiltak i form av støttemurer og lignende på grunn av høydeforskjellen på terrenget bak senterområdet.

Området sør for fylkesvegen er skrående ned mot sjøen og egner seg godt for den utbyggingen som er tenkt. Det må gjennomføres mindre terrengtilpasninger/utfyllinger og utbyggingene må ta hensyn til terrenget ved valg av bygningstype.

En av intensjonene med planen er å bevare siktlinjene i nord-sør retning. Midt i sentrum ved torg T2 og T4 er siktlinjen bevart ved at bygget mot nord – B/F/K5 – får bare tre etasjer. Videre sør for torga er det regulert inn parkområder som ikke skal bebygges. Dermed er siktlinjen bevart i dette området. Øst for dagens avkjøring til Hauglia bevares ei annen siktlinje langs teiggrensen i nord-sør retning. Friområdene med en bredde på 10 m er regulert inn og etablerer et grønt drag gjennom planområdet.

## Verneinteresser/kulturminne

Fylkeskommunen skrev i sin merknad til oppstartsmeldingen at den aller østligste delen av området inneholder potensiale for funn av automatisk freda kulturminner. Det må derfor gjennomføres ei mindre registrering før planforslaget eventuelt kan godkjennes. Dette blir utført og avklart fra fylkeskommunen sin side i forbindelse med offentlig ettersyn.

Det er registrert tre kulturminner fra nyere tid i SEFRAK-registeret innenfor planområdet. Dette er et hovedhus, ei løe og smie. Løa har falt ned og er ryddet bort, bare grunnmurene står igjen. Kommunen har valgt å regulere området hvor hovedhuset står til park og hovedhuset er vist som *en bygning som forutsettes fjernet* i planforslaget. Området inngår i et større areal regulert til park. Smia blir flyttet når en skal starte utbygging av feltet den står på. Det er tatt inn et rekkefølge-krav i bestemmelsene; *Før felt FH/H/B1 kan utbygges må videre bruk og flytting av den bevaringsverdige smia avklares med kommunen.*

## Miljøfaglige forhold

I § 3.9 i reguleringsbestemmelsene er det satt følgende krav:

**Trafikkstøy:** *Krav til støyskjerming skal tilfredsstillende Miljøverndepartementets skriv T-1442 "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.*

Dette sikrer at det ved byggemelding av hvert enkelt byggeprosjekt blir dokumentert om prosjektet tilfredsstillende kravene til skjerming mot trafikkstøy.

## Trafikkforhold

Trafikksikringstiltak områdeplanen legger til rette for:

- Etablere miljøgate gjennom sentrum.
- Etablere avlastningsveg med fortau sør for fylkesvegen.
- "Hauglia-krysset" stenges og Sentervegen blir ny atkomst til Hauglia.
- Atkomsten til sentrumsområdet fra sør fjernes, bare atkomst fra øst og vest uten gjennomgangstrafikk inne på sentrumsområdet (bilfritt sentrum).
- Parkeringsareala legges i ytterkant av sentrumsområdet.
- Definere bedre skille mellom biltrafikken og de myke trafikantene.
- Etablere fotgjengerundergang under fylkesvegen, mellom torg T2 og T4.
- Etablere flere og tryggere fotgjengeroverganger over miljøgata.
- Busslommer opparbeides med gode videre gangforbindelser.
- Fortau langs sørsida av miljøgata i tillegg til eksisterende gang- og sykkelveg langs nordsida.

- **Veg (V1-V11) og fortau**

Alle veg- og fortausareal innenfor planområdet er offentlige vegareal. På trafikkområder er det ikke lovlig med andre anlegg og innretninger enn de som er nødvendige for drift og vedlikehold av områdene. Ytterligere behov for areal til skjæring og fylling skal dekkes av tilstøtende tomtegrunn. Ved fortau hvor det tilrettelegges for busslommer må området gis en egen utforming/ materialbruk. Det tillates oppstilling av busskur, avfallsdunk, skilt mm i tilknytning til busslommer, såfremt det ikke er til hinder for allmenn ferdsel.

Det skal etableres gangpassasje på tvers av fylkesvegen som undergang mellom torg T2 og T4. Planlegging av gangpassasjen skal sees i sammenheng med opparbeiding av torga for å få en mest mulig helhetlig løsning.

- **Torg (T1-T4)**

Det er regulert inn fire offentlige torgareal – tre på nordsida og et på sørsida av fylkesvegen.

Det er satt blant annet følgende krav til torga i bestemmelsene:

Torga skal formes på en måte som legger til rette for et mangfold av aktiviteter slik at de blir naturlige møtepunkt. Materialbruk og møblering skal tilpasses en urban og fleksibel bruk av området som kulturarena, uorganiserte aktiviteter for barn og unge, lekeareal, torghandel, møteplasser og rekreasjon. Det skal legges vekt på god estetisk kvalitet og robust materialbruk i utformingen, og med utsmykking som også kan fungere til lek og opphold. Universell utforming skal legges til grunn.

Før opparbeidingen av torga starter skal situasjonsplan og snittegninger være godkjent av kommunen. Situasjonsplanen skal vise beplantning, vegetasjon, terrengbehandling, belegning, møblering, belysning og andre tekniske installasjoner.

Før oppgradering av det første torget starter skal kommunen ha fastsatt aktiviteten/ bruken for alle fire torga. Dette for å sikre en helhetlig planlegging og bruk av sentrumsområdet.

- **Gang-/sykkelveg og gangveg/gangareal**

Alle arealene er offentlige. På regulert veggrunn er det ikke tillatt med andre anlegg og innretninger enn de som er nødvendige for drift og vedlikehold av vegerne. Ytterligere behov for areal til skjæring og fylling skal dekkes av tilstøtende tomtegrunn.

Der det tilrettelegges for busslommer må området gis en egen utforming/ materialbruk. Det tillates oppstilling av busskur, avfallsdunk, skilt mm i tilknytning til busslommer, såfremt det ikke er til hinder for allmenn ferdsel.

Det tillates å bruke GS1 som kjøreatkomst til tilleggende boligeiendommer.

- **Parkeringsanlegg (PA1-PA2)**

Innenfor område PA1 er et eksisterende parkeringsanlegg på to plan. Parkeringsanlegget tilhører felt B/F/K3 og benyttes til beboer-, ansatte- og kundeparkering. Innenfor område PA2 tillates å føre opp et parkeringsanlegg på tre plan. Øverste plan skal ikke overbygges, men være takparkering. Første og tredje plan i parkeringshuset skal være offentlig parkeringsareal. Plan to skal benyttes til parkering for beboere på felt B/F/K4-B/F/K6, B/F/K9 og B/F/K10.

Det skal være gjennomkjøring fra PA1 til PA2 på plan 1 og 2. Plan 1 skal ha inn-/utkjøring i både vest og øst på de vegarealene som er innregulert på plankartet. Plan 2 skal ha to inn-/utkjøringer fra Sentervegen. Plan 3 skal ha to inn-/utkjøringer fra Sentervegen – fra nordsida av parkeringsanlegget. Inn-/utkjøringene til plan 2 og 3 prosjekteres og vises på situasjonsplan ved byggemelding.

Parkeringsanlegget er tegnet noe bredere enn vanlige parkeringsanlegg på grunn av vare-mottaka som skal plasseres her inne. Inndeling av parkeringsfeltene må planlegges med tanke på varelevering og plasskrav.

- **Parkeringsplasser (PP1-PP4)**

Arealene er eksisterende offentlige parkeringsareal. I bestemmelsene er det satt følgende føringer til parkeringsareala: Arealene skal ha fast dekke og markering av parkeringsplasser med rabatter med kantstein og oppmerking på asfalten. Andelen av parkeringsplasser dimensjonert for handikappede skal være minst 5 % innenfor hvert sammenhengende parkeringsområde.

Før videre opparbeiding av områdene PP3 og PP4 tillates skal det utarbeides situasjonsplan som skal være godkjent av kommunen før opparbeidingen kan starte. Situasjonsplanen skal vise oppdeling av området ved bruk av vegetasjon og kantstein, evt. belegningsstein. Andel av vegetasjon skal være minimum 10 %.

#### Parkeringsløsning

Parkeringsstilbudet er en viktig faktor for å opprettholde kundegrunnlaget i et handelssentrum. Parkeringsløsningen kundene ønsker skal være opplagte og enkle å finne med korte om-kjøringer, naturlige tilkomster og kort avstand til forretningene. På samme tid er det ønskelig å få et bilfritt sentrum. Disse to faktorene er ikke alltid forenlige, men løsningen planforslaget viser for sentrum mener vi har ivaretatt dette på en god måte.

Alle felte sør for fylkesvegen skal løse parkeringskravet innenfor eget felt. Unntaket er sykehjemmet som i tillegg kan benytte parkeringsarealet PP4.

#### **Risiko og sårbarhet, jfr. sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarhet i samfunnsplanlegginga**

Når miljøgata og øvrige tiltak i områdeplanen er på plass vil trafikksituasjonen i sentrum bli betraktelig bedre. De bevaringsverdige bygningene og sjukeheimen anses som spesielle brannobjekt. Ellers ser vi ingen andre risiko- eller sårbarhetsområder i planforslaget.

#### **Skole og barnehage**

Kommunen har ikke kommet med ønske om å sette av areal for framtidig barnehage innenfor dette planområdet og det er heller ikke aktuelt å vurdere planområdet som ny lokalisering av ny barneskole.

#### **Grønne interesser/barn sine interesser**

- **Lekeareal**

For de utbyggingsområdene hvor det skal tilrettelegges for lekeareal er det satt krav i bestemmelsene at tilstrekkelig lekeareal for hvert delområde skal etableres innenfor området og vises på situasjonsplan ved byggemelding. Dette er gjort i forhold til detaljeringsgraden i en områdeplan, som er en flaterregulering. Detaljplanleggingen av hvert delområde vises på en situasjonsplan ved byggemelding.

- **Friområde (F1-F8)**

Område F1-F4 er avsatt som friområde og skal opparbeides som grøntareal. Område F4 er offentlig areal, de øvrige F1-F3 er felles areal for tilliggende eiendommer regulert for utbygging og skal eies, opparbeides og vedlikeholdes i fellesskap av disse.

Område F5-F8 er avsatt som vegetasjonsskjermer/grønne siktlinjer og skal opparbeides som grøntareal. Områdene er offentlige areal. Friområda sør for fylkesvegen, samt parkområde P1 og P2, er regulert inn for å sikre utsiktlinjer i nord-sør retning ned mot fjorden.

- **Park (P1-P2)**

Formålet er offentlig park. I bestemmelsene er det satt krav til opparbeiding av parkområdene: Situasjonsplan skal utarbeides og vise at arealet opparbeides med fast dekke og beplantning, som en park med grønt preg. Det skal legges til rette for lek og uteopphold. Det tillates oppføring av

bygninger og terrenginngrep som fremmer området sin verdi som oppholdsareal. I tillegg kan det opparbeides gangsti.

### **Juridiske forhold**

Det er ingen spesielle juridiske forhold det har vært nødvendig å ta hensyn til i planprosessen.

I § 11 i bestemmelsene er det satt følgende rekkefølgekrav:

- Det må søkes om byggetillatelse på veg, vann og avløp.
- Godkjent anlegg for vann og avløp må være utbygd før det kan gis igangsettings-tillatelse for bygg for varig opphold. Alle nye bygg for varig opphold skal knyttes til godkjent anlegg for vann og avløp.
- Opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg og fellesanlegg må være gjennomført før en kan fradele og gi byggetillatelse for hver enkelt tomt.
- Annen veggrunn som grøft, skjæring og fylling skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med veganlegget.
- Det skal foreligge en godkjent utbyggingsavtale før en starter på opparbeiding av kommunaltekniske anlegg som kommunen skal overta drifta på.
- Det skal ikke gis ferdigattest for bygninger før lekeareal, ubebygde areal, parkeringsareal og interne vegsystem er ferdig opparbeidd i samsvar med godkjente planer.
- Før felt FH/H/B1 kan utbygges må videre bruk og flytting av den bevaringsverdige smia avklares med kommunen.
- Avlastningsvegen som går parallelt med fylkesvegen – i sør - skal opparbeides og ferdig-stilles før en kan igangsette første utbygging på et av de tilliggende delområda regulert til forretning, kontor, bolig, flerbrukshus eller hotell.
- Sentervegen og parkeringsanlegget PA2 må etableres og ferdigstilles før en kan benytte eksisterende parkeringsareal til formålene torg og gangareal. Likens må veggen og parkeringsanlegget etableres før en kan starte videre utbygging av sentrums-bebyggelsen.
- Før etablering av miljøgata, Sentervegen og avlastningsvegen i sør skal det være fastlagt hvor på vegstrekningen det skal være overgangsfelt for de myke trafikantene.

### **Interessemotsetninger**

Det har vært avholdt mange møter hvor utviklingen av Elnesvågen sentrum har blitt diskutert, blant annet med handelsnæringa, grunneiere, Fræna næringsforum, Statens vegvesen og Fylkeskommunen. Det har vært en god dialog og det er enighet om hovedgrepa i planforslaget.

Etablering av Sentervegen vil gå på bekostning av to boligeiendommer i nordøst og av et mindre landbruksareal i nord. Etablering av miljøgata vil medføre endra atkomstløsninger for boliger sør for fylkesvegen – lengst vest på planområdet. Her må Statens vegvesen flytte garasjene for et par av boligene for å sikre gode atkomstløsninger for dem. En eldre bolig i samme område kommer i konflikt med fortauets langs miljøgata og den beste løsningen her vil nok være å innløse boligen, i stede for å påkoste lydisolering på et så gammelt hus.

Utbygger på felt B/F/K1 og B/F/K2 har andre ønsker for sine felt, men her må kommunen også ta hensyn til utsikten til bakenforliggende bebyggelse og eksisterende parkeringsareal. Det er derfor valgt en annen form og byggehøyde for disse feltene enn hva utbygger ønsker. Kommunen er imidlertid grunneier av store deler av arealene det her er snakk om.

## 9. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

### Overordna planer og vedtak

#### Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel åpner for utvikling av området sør for fylkesvegen. I arealdelen står det at det vil særlig være viktig med gode planløsninger for framtidig næring, infra-struktur, handel, service, boliger, opplevelser/ kultur slik at en kan få et senter med sterke samspillfunksjoner. Elnesvågen bør planlegges med tanke på en bymessig utvikling. For at Elnesvågen ikke skal ese ut mer i øst-vest retning bør en se på mulighetene til å utvikle i sør/nord retning. Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel når det gjelder disse temaene.

I kommuneplanen ligger det inne ei fylkesveglinje mellom nåværende veg og sjøen. Det er liten sannsynlighet for at denne vegen blir realisert. Utvidelsesmulighetene begrenser seg til området sør for eksisterende veg. En ny fylkesvegtrase ville lagt bånd på et attraktivt og sentrumsnært sjøareal som også er en av de største kvalitetene i Elnesvågen. Både badeplass og småbåthamn vil kreve ei kryssing av den nye vegen og dermed vil ny trase forflytte et problem. Et alternativ kan være å legge deler av vegen under lokk. Dette er så kostbart at det trolig vil lønne seg å se etter andre alternativ, som for eksempel en fylkesveg som går i tunell gjennom Klempertåsen.

#### Rapporten "Elnesvågen – et forslag til sentrumsutvikling":

I en rapport kommunen fikk utarbeidd i 2008 er det gjort en vurdering av framtidig sentrumsutvikling i Elnesvågen. Rapporten er ikke juridisk bindende, men retningsgivende for plan-arbeid. I rapporten er det kommentert at fornying trengs i Elnesvågen; *"Elnesvågen skal være et levende sentrum, en plass der folk trives"*. For å oppnå dette er det nødvendig å legge vekt på ei god organisering med et styrka estetisk uttrykk der menneskene lettere kan orientere seg og kjenne seg vel. Ei slik organisering kan uttrykkes ved hjelp av noen hovedpunkt:

- God trafiksikkerhet og trafikkavvikling
- God sammenheng mellom sentrum og områda rundt
- Utvikle et klart definert sentrumsmiljø
- Organisere uteområder for alle brukergrupper
- Oppruste sentrum estetisk

Ved ei realisering av områdeplanen slik den foreligger nå imøtekommer en disse punktene. Det bidrar til at Elnesvågen får et levende sentrum, med fokus på trivselen til innbyggerne og tilreisende. I rapporten er det videre skissert fire føringer for videreutvikling av sentrum, som vi har tatt hensyn til i planforslaget:

- **Miljøgate:** Miljøgata blir regulert i denne planprosessen.
- **Universell utforming:** I den nye PBL er det satt strengere krav til universell utforming. Offentlig og privat virksomhet rettet mot allmennheten må sikre universell utforming av virksomhetens alminnelige funksjon så langt det ikke medfører en uforholdsmessig byrde for virksomheten.
- **Sikt mot sjøen:** Ved planlegging av området er siktsonene bevart fra øvre del av sentrum og ned mot sjøen (friorråder og park i nord-sør retning).
- **Torget:** Eksisterende torg utvides og det etableres et nytt torg på sørsida av fylkesvegen, med undergang som forbindelse mellom sør- og nordsida av sentrum. Torgplassene oppgraderes slik at de blir mer attraktive enn i dag og utvikles slik at de kan benyttes som samlingspunkt for kommunens innbyggere.

## Eksisterende reguleringsplaner som berøres av denne planprosessen:



- Elnesvågen sentrum, vedtatt 19.06.06. Planident 05022
- Elnesvågen sentrum sør, vedtatt 18.10.04. Planident 03127

Formålsbruken i det nye planforslaget er lik gjeldende reguleringsplaner, men plasseringen av formålene er endret og det er en større bruk av kombinerte formål. Utvidelse av sentrum mot sør er et nytt grep i forhold til gjeldende reguleringsplan. Øvrige endringer i planforslaget:

- Miljøgate gjennom sentrum med undergang mellom torg T2 og T4
- Økt byggehøyde og økt boligbygging i eksisterende sentrum
- Utvidelse av torgareala
- Nye areal til bygging av omsorgsboliger og boliger sør for fylkesvegen
- Avlastningsveg parallelt med fylkesvegen
- Stenge Hauglia-vegen som atkomst til Hauglia, ny atkomst til Hauglia via Sentervegen
- Endra parkeringsløsning og bilfritt sentrum
- Større parkområde og grønne "siktlinjer" i nord-sør retning

### **Eksisterende bygg**

Områdeplanen åpner for en større utbygging i sentrum, både i grunnflate og høyde. En av intensjonene er å skape et mer helhetlig uttrykk på sentrumsbebyggelsen enn det er i dag, slik at bebyggelsen harmonerer bedre sammen og har likheter i materialbruk, form og farge.

Boligeiendommene nordøst på planområdet må vike for å gjøre plass for den nye atkomst-vegen til Hauglia. Planforslaget vil få konsekvenser for bygningene lengst vest langs fylkes-vegen (boliger og Vikingfjordeiendommen). Ved gjennomføring av planen blir bygningene revet og erstattet av nye bygg og torg.

En del eksisterende bygg må rives når en starter utbygging av feltene B/F/K11, B/F/K12, T4 og FH/H/B1. Etablering av miljøgata får konsekvenser for noen av boligene langs den vestligste delen av miljøgata, her må et par garasjer flyttes og atkomstløsningene blir endret. Likens vil Statens vegvesen innløse og rive en eksisterende bolig i samme område på grunn av boligens nære plassering til fylkesvegen. Et alternativ kan være å støyisolere denne boligen, men i forhold til byggets alder er det vurdert som den beste løsningen å innløse eiendommen.

Når det gjelder de bevaringsverdige bygningene viser vi til avsnittet Verneinteresser/ kultur-minne.

Bak Bølgen kjøpesenter må det gjøres tilpasninger på parkeringsanlegg PA1 når varemottaket på B/F/K4 etableres, for atkomsten til varemottaket kommer i konflikt med de østligste parkeringsplassene.

### **Natur- og ressursgrunnlaget (næringsinteresser)**

Planområdet omfatter ikke landbruks-, natur- eller friluftsområder (LNF). Områdeplanen får derfor ingen konsekvenser for næringsinteresser knytt til landbruk.

Plasseringen av formålene og en større bruk av kombinerte formål er endringer i forhold til gjeldende reguleringsplaner, men formålstypene endres ikke. Det er en bedre disposisjon av de ulike formålene i det nye planforslaget, som på sikt vil bidra til at næringsinteressene i Elnesvågen sentrum økes.

### **Verneinteresser/kulturminne**

Fylkeskommunen ber i sin merknad om at det blir tatt hensyn til kulturminna i planarbeidet. Det er viktig å ta vare på kulturminna i landskapet. Spesielt nevnes de at det etter kvart er få smier igjen rundt om i fylket. Smia blir flyttet når området blir utbygd. Hvor den blir flyttet er det ikke tatt stilling til, men i bestemmelsene er det tatt inn et rekkefølgekrav som sikrer at smia blir ivaretatt.

Kommunen har valgt å vise at bygningene på gardstunet på felt P2 med tiden fjernes. Bygningene bærer veldig preg av dårlig vedlikehold og det er stor sannsynlighet for at det vil ende som med løa for de to gjenstående bygningene også. Ved en renovering/ombygging er det mulig det vil komme krav om at hovedhuset skal tilbakeføres til slik det var før, siden det er et SEFRAK-objekt. Er det interesse hos noen til å ta kostnaden det medfører?

### **Miljøfaglige forhold**

Planområdet ligger like ovenfor 100-metersbeltet langs strandsona så planforslaget får ingen innvirkning på bruken av strandsona. Etablering av vegene sør for fylkesvegen, gangareal og de grønne områdene i nord-sør retning medfører at allmennheten får forbedret tilgjengelighet ned til fjorden.

Trafikkstøy fra fylkesvegen vil en fortsatt ha ved etablering av miljøgata, men det vil ha positiv betydning at hastigheten på denne strekningen reduseres fra 50 km/t til 40 km/t når miljøgata tas i bruk. De boligene som bor langs den nye avlastningsvegen i sør vil oppleve økt trafikkstøy i forhold til dagens situasjon når den nye vegen tas i bruk.

### **Trafikkforhold**

Et av hovedtiltaka i planforslaget er å etablere miljøgate for å skape en tryggere trafikk-avvikling. Den omfatter området fra kommunehuset til dagens avkjøring til Hauglia. Den nye rundkjøringen ved kommunehuset er en del av den miljøprioriterte løsningen og vil ta sin del av midlene som blir utdelt i 2014. Målene en ønsker å oppnå med miljøgata er:

- Skape bedre trafiksikkerhet gjennom sentrum
- Redusere hastigheten
- Definere og skille bedre areala for kjørende og gående/syklende
- Etablere kortere kryssinger av miljøgata for gående
- Bedre tilpasning mellom stedet og miljøgata, både visuelt og fysisk

Trafiksikkerhetstiltaka går fra grensen til gjeldende plan for rundkjøringen ved kommune-huset og helt øst på planområdet. Miljøgata vil få en markert start/slutt ved dagens avkjøring til Hauglia og vest for avkjøringa til Sentervegen. I tillegg til gang- og sykkelvegen, som er etablert på nordsida av fylkesvegen, blir det etablert fortau langs sørsida av vegen. Fotgjengerovergangene blir opphøyd og i tillegg kan det bli vurdert å anlegge noen farts-dempere for å redusere farten gjennom



sentrumsområdet. Som en gangforbindelse mellom torg T2 og T4 bygges det en bro i dette området slik at forbindelsen mellom sør- og nordsida blir en fotgjengerundergang.

Det etableres en busslomme på hver side av miljøgata. De får en annen plassering enn dagens busslommer. Disse får gode videre gangforbindelser via fortau/gang- og sykkelveg. Hastigheten reduseres fra 50 km/t til 40 km/t. Tilgrensende areal langs den nye miljøgata rustes opp slik at en sikrer ei god tilpasning mellom veggen og omgivelsene.

De trafikale problemene en har i dag blir ikke løst bare av miljøgata. Det trengs trafikk-sikringstiltak og andre vegløsninger andre steder innenfor planområdet også:

De trafikale endringene i det nye planforslaget i forhold til gjeldende situasjon vil bidra til en endring av kjøremønsteret i Elnesvågen. Da spesielt i forbindelse med stenging av dagens atkomst til Hauglia. Atkomsten til Hauglia flyttes til Sentervegen og dagens atkomst nedgraderes (øya fjernes og krysset smales inn) og benyttes bare som atkomst til sentrumsområdet, parkeringsanlegget i nord og som kjøreatkomst til B/F/K7 og B/F/K8. Dagens atkomst til sentrumsområdet fra sør stenges slik at det bare blir atkomst fra øst og vest, samt fra nord. Sentervegen etableres med gang- og sykkelveg langs nordsida. Ved avkjøringa til denne veggen opprettes en forbi-kjøringslomme slik at trafikken skal flyte godt selv på de mest trafikkerte tidspunktene på døgnet (kl. 8 og 16).

Det anlegges en avlastningsveg sør på planområdet som skal gå parallelt med fylkesvegen. En vil få atkomst til denne fra vest i rundkjøringen ved kommunehuset hvor den videre blir regulert i planforslaget til Høstmark. Østover er den ikke regulert videre enn det den er i denne områdeplanen. Men en ser for seg at denne skal komme opp i en framtidig rundkjøring ved Dalelia-krysset. Fra avlastningsvegen får en videre atkomst ned til småbåthavna. I planforslaget er vegføringa på denne endret noe i forhold til dagens situasjon. Veggen er lagt litt lenger sør rett nord for sjukeheimen. Innenfor planområdet er det innregulert en atkomst i nord-sør retning gjennom boligområdet BB1-BB3. Denne skal fungere som atkomst til avlastningsvegen fra øst inntil videre vegforbindelse øst er på plass.

Dagens avkjørslar mot sør fra fylkesvegen stenges, flere av disse var forholdsvis bratte. Det kan etableres tre nye atkomster – alle disse er innregulert i områdeplanen. I tillegg blir det atkomst til to gangforbindelser fra fylkesvegen og sørover. En vest for B/F/K11 og en øst for BB2. Den øst for BB» er dagens atkomst til en del eiendommer. Denne reguleres om til gangareal, men med et unntak for naboen rett øst for planområdet som kan benytte den som kjøreatkomst til sin bolig.

Et bilfritt sentrumsområde, tryggere kryssing av hovedvegene, fotgjengerundergang, nye fortau, gangstier etc. bidrar til at de myke trafikantene får et tryggere sentrumsområde å ferdes i når alle tiltakene er på plass. Dette gjør også skolevegen for barna tryggere. I forhold til at det er regulert inn flere nye areal for boligbygging sør for fylkesvegen bør en vurdere om det skulle vært etablert en busslomme sør for fylkesvegen, lengst øst på planområdet.

Det er et problem ved barneskolen at foreldre fra Hauglia stopper i enden av bakken og slipper av ungene, som løper over veggen til skolen. Når atkomsten til Hauglia blir omlagt til Sentervegen kan det hende at problemet forflytter seg opp på Sentervegen. Da må det gjøres tiltak som for eksempel skilting eller lignende, for å unngå at dette problemet vedvarer. Det vil ikke være bra for trafikkflyten og trafikksikkerheten for barna om folk stanser i svingen opp mot Hauglia for å slippe av barna. Dette må følges opp av kommunen når Sentervegen er etablert. Det er opparbeidd avstigningsplass for skolebarna øst for skolen, ved nedkjøringen fra Dalelia. Det bør kanskje jobbes mer med holdningene til foreldra slik at de isteden benytter denne?

### **Risiko og sårbarhet, jfr. sjekklister for vurdering av risiko og sårbarhet**

En utbygging i samsvar med områdeplanen vil etter vår vurdering ikke føre til noen negative endringer av risiko- og sårbarhetssituasjonen i området. Tiltakene som blir satt i gang som en følge

av områdeplanen vil bedre trafikksituasjonen. Sikkerheten for bilister og de myke trafikantene forbedres betraktelig, trafikkflyten gjennom Elnesvågen blir bedre og en får et bilfritt sentrumsområde.

### **Skole og barnehage**

Pr i dag er det tilstrekkelig kapasitet i barnehagene i Elnesvågen. Men det er flere boligfelt som skal bygges ut framover (blant anna Dalelia, Haukås Øvre, Høstmark og i sentrum) uten at kapasiteten på barnehagene skal økes. Så på sikt må kommunen sannsynligvis se på tiltak slik at en får økt kapasiteten etter hvert som de nye boligområdene bygges ut.

Skolestrukturen i Fræna er mye diskutert for tiden og kan bli endret. På sikt må en enten utvide eksisterende barneskole i Elnesvågen eller bygge ny. Også strukturen for ungdomsskolene vurderes, derfor kan det skje endringer på fordeling av ungdomsskoleelevene i de ulike skolekretsene.

### **Grønne interesser/barn sine interesser**

I dag er gode areal for utendørs lek og aktivitet fraværende i sentrumsbildet. Det er ikke lagt ressurser i opparbeiding og vedlikehold av torg og lekeareal. Sør for fylkesvegen er det heller ikke lagt til rette for uteaktiviteter på de områdene som i gjeldende reguleringsplan er satt av til disse formålene. Bildet nedenfor er tatt etter byggingen av Bølgen kjøpesenter og viser at asfalten er dominerende i sentrum i dag.

For at sentrum skal framstå som et mer attraktivt område må sentrumsområdet oppgraderes og tilrettelegges for opphold og lek. Tiltaket legger ikke beslag på områder som er avsatt til, eller i bruk av, barn og unge. En omdisponering av formålene innenfor planområdet har gitt ”erstatningsareal” andre steder.



Planforslaget gir etter vår vurdering bare positive virkninger for barn og unge, blant anna:

- Store parkområder med gangforbindelser videre
- Tryggere å ferdes i trafikken (gang- og sykkelveger, fortau, tryggere krysningspunkt over/under fylkesvegen, bilfritt sentrumsområde etc)
- Tryggere skoleveg ved etablering av miljøgata/trafikksikringstiltaka
- Oppgradering og nyetablering av torg som skal benyttes til ulike aktiviteter
- Flerbrukshus gir bedre og nye kulturtilbud
- Satt krav om opparbeiding av lekeareal for delfelta som skal benyttes til boligformål. Rekkefølgekrav i bestemmelsene sikrer at dette blir utført.

### **Sentrumsutvikling**

Hvis tiltakene/ utbyggingene en har lagt til rette for i områdeplanen blir gjennomført vil sentrum etter hvert framstå som et mer attraktivt område. Sentrum får en bedre struktur når de ulike

tilbudene får en mer naturlig plassering i forhold til hverandre og det legges vekt på å legge til rette for gode samspillseffekter mellom ulike bransjer innen handel/næring og andre samfunnsfunksjoner.

En videreutvikling av sentrum vil:

- skape arbeidsplasser – hindre deler av utpendlinga av arbeidsfolk
- hindre handelslekkasje
- øke befolkningsveksten
- skape gode møteplasser

Det er mange prosjekt de senere år som bidrar positivt for utviklingen av Elnesvågen:

- Bølgen kjøpesenter, ferdigstilt i 2006
- Ny sjukeheim, ferdigstilt i 2008
- Nytt boligfelt; Dalelia
- Flere bygninger på sentrumsområdet har blitt renoveret
- To nye forretnings- og boligbygg øst for sentrum; Bunnpris og Coop Prix
- Dalseth-bygget øst for sentrum er renoveret
- Småbåthavna utvikler stadig sitt område
- Boligprosjektet Haukås terrasse sør for kommunehuset
- Bygging av rundkjøring ved kommunehuset
- Leiligheter i 3. etasje på Bølgen kjøpesenter
- Høstmark sin eiendom reguleres til boligbygging

I rapporten fra 2008, som vi har vist til tidligere i planbeskrivelsen, har kommunen lansert et forslag som setter fokus på miljøgate og torg for å skape sammenheng og helhet. Miljøgata vil snu oppfatninga av riksvegen som landeveg til å bli ei sentrumsgate, som løser opp den barrierevirkningen som fylkesvegen representerer i dag. Forretningsområdene i sør og nord sys sammen med torg og undergang, universelt utformet og som gir en tryggere kryssing av fylkesvegen. Sammen vil miljøgata og torga skape et fortetta sentrumsmiljø som binder nord- og sørsida sammen.

Torga skaper forbindelse over fylkesvegen og gir gløtt mot fjorden. Sammenhengen med sjøen vil i tillegg bidra positivt og gi et flott kommunesenter. Det understøtter samtidig nord/sør retninga som preger teigstrukturen i det omliggende jordbruket. Grønne siktlinjer i nord-sør retning er bevart. Mellom spredde bygg sør for fylkesvegen kan en både som kjørende og gående få gløtt ned til sjøen mellom bygningene. Dette er en kvalitet som er ivaretatt i planforslaget.

Ved videre utbygging av sentrum må en ha et felles mål om å skape en mer ensarta og samla bygningsform, materialbruk etc. enn i dag. Bestemmelsene og plankartet har satt føringer til dette og kommunen og politikerne må sikre at disse blir ivaretatt ved nybygg og renovering av eksisterende bygg framover. Hvis ikke er en av hovedintensjonene med områdeplanen glemt. Sentrumsutviklingen vil foregå over mange år, men en må hele veien ha en oppfatning om hvilket mål en vil ha for sentrumsutviklingen og ikke vike fra det. For da får en enkelte "fremmede" element som ikke er forenlig med resten av sentrum og som vil skille seg ut etter hvert som øvrige areal utvikles i tråd med intensjonene i områdeplanen.

Mot nord er det stor høydeforskjell slik at terrenget setter grenser for hvor langt en kan gå i utbygging. Mot vest avgrensar ungdomskolen og kommunehuset en eventuell utvidelse. I øst vil barneskolen kanskje på sikt bli flytta og området kan frigjøres til sentrumsutvidelse. I sør er det flere byggeplaner, blant annet flerbrukshus/hotell. Her er det et større område som ligg ubebyggt og slik sett er det mest potensielle utvidelsesområdet.

Å fortette og samle sentrum er en bedre utvikling enn å strekke det utover i øst-vest retning. Elnesvågen er heldig som har både barne-, ungdoms- og videregående skole så sentrumsnært. Det bidrar til økt aktivitet i sentrum. Om barneskolen blir flytta, istedenfor påbygd, bør den også i framtida lokaliseres så sentrumsnært som mulig for skolebarna er en viktig del av sentrumbildet. Et tett og samla sentrum bidrar også til redusert transportbehov og bilbruk. Skal tettstedet utvikles til et mer bypreget sentrum må bygningene trekkes nærmere miljøgata.

Vi fikk aksept hos Statens vegvesen for å ha en byggegrense på 15 m fra midtlinjen. De skrev at: «Skal vegstrekningen gjennom sentrum framstå som en miljøgata aksepterer vegvesenet at bebyggelsen kommer nært opp mot vegkanten. For et område lengre vest har vegvesenet i samtale med kommunen nevnt en avstand på 20 m fra midtlinjen. Vegvesenet kan derfor for området på nedsiden av fylkesvegen mellom vestlige krysset til Sentervegen og østover mot kryss mot Hauglia kunne godta 15 m fra midtlinja». Vi har brukt samme avstand også for nordsida av fylkesvegen.

Det er viktig å plassere parkeringen slik at en ikke får for store avstander mellom byggene. For eksempel Rema 1000 hvor parkeringen er foran bygget. Plasserer en parkeringsareal langs fylkesvegen også på sørsida av vegen vil en få en veldig stor avstand mellom byggene, noe som er en lite heldig løsning. En skaper et bedre og mer intimt sentrumsmiljø om fasadene kjem nærmere innpå hverandre.

### **Flerbrukshus**

Plasseringen av nytt torg sør for fylkesvegen åpna for ny plassering av flerbrukshuset og en valgte å flytte det til området øst for torget. Flerbrukshus har det vært jobba med lenge. Det vil bli et viktig bidrag for kulturlivet i Elnesvågen og kommunen ellers. Funksjoner et slikt flerbrukshus kan benyttes til er blant anna musikk, kulturskolen, kino/teater, bibliotek, ungdomsklubb og konferanserom. Skoler og barnehager kan bruke det til ulike arrangement. Mulighetene er mange og det er viktig for kommunen å få et slikt samlingssted for barn og unge, voksne og eldre.

Det blir viktig å plassere tilbud, klubber og aktiviteter i bygget som skaper aktivitet og som er forenlig med hverandre og omgivelsene. Det må ikke bare blir for få, utvalgte kultur-funksjoner. Ulike aktiviteter skaper aktivitet, i stede for bare kultur, og blir en god møteplass. Også med tanke på å sikre inntekter er det viktig å skape et bredt tilbud. I planleggingen er det viktig å høre på alle og ikke minst lytte til barn og unge sine ønsker.

Plasseringen av flerbrukshuset er endret i forhold til gjeldende reguleringsplan. Det blir flyttet lenger vest, inntil torget, noe vi mener er en mer naturlig plassering. Kulturhuset får en sentral plassering i sentrum og gjør det enklere å kunne bruke det til flere formål. Torget og flerbrukshuset blir et samlingspunkt og en kan kombinere bruken av dem ved større arrangement. En forutsetning i bestemmelsene er at kulturhuset skal rettes mot torget.

Det er utarbeidd et skisseprosjekt av flerbrukshuset av Kosberg Arkitekter AS, som er vist i illustrasjonene til områdeplanen. Parkeringsarealet til kulturhuset bør planlegges slik at det ikke båndlegger for store areal som kan benyttes til utbygging av andre formål. Det er viktig å unngå store parkeringsareal langs fylkesvegen, for da blir det som treffer en når en kommer til Elnesvågen to store parkeringsareal på hver side av fylkesvegen. Det vil skape for store rom og en får ikke et intimt tettsted med bebyggelse på hver side av vegen, ganske nært inntil miljøgata. Skal tettstedet utvikles til et mer bypreget sentrum må bygningene trekkes nærmere fylkesvegen.

### **Varemottak**

For områdene sør for fylkesvegen etableres egne varemottak for hvert enkelt delområde. B/F/K11 og B/F/K12 kan eventuelt etablere felles varemottak. For området nord for fylkesvegen etableres to varemottak – på B/F/K4 og B/F/K6. De kan, når det glassoverbygde gangarealet på felt F2 og gangbroene er bygd, være varemottak for en stor del av sentrums-området.

Ved å bygge felles varemottak forenkler og samler en vareflyten til området på et par steder, i stede for å ha varetrafikk inne på selve sentrumsområdet. Varemottaksløsningen kommer ikke fullt i bruk

slik en har tenkt før flere av felta er utbygd. Underveis må en ha som hensikt å skape midlertidige løsninger hvor både de trafikksikkerhetsmessige løsningene og varemottaksløsningene er gode. I tillegg må en benytte gang- og torgareal for å få varetransporten fram til ulike bygninger. Her bør handelsnæringa etablere avtaler/regler om når på døgnet vareleveringa kan skje (f. eks. mellom kl. 7-10). Dette for å bevare sentrum som et bilfritt område det meste av dagen.

### **Nytt rådhus i sentrum?**

Underveis i planprosessen har vi luftet en tanke for kommuneadministrasjonen om å legge til rette for nytt rådhus på området vest for torg T4. Vi ser for oss en samlokalisering av alle kommunale og offentlig tilbud, i et felles bygg. Et naturlig midtpunkt i et kommunesenter er rådhuset, deretter kommer et kulturhus. En slik løsning har en mulighet til i Elnesvågen nå, med rådhus og flerbrukshus på hver side av torget, midt i sentrum.

Å samle alle offentlige tilbud i et og samme bygg er en god framtidsretta løsning, som på sikt kan være kostnadsbesparende for de offentlige etatene i forhold til utgifter til drift og vedlikehold og leie av de ulike lokalene funksjonene holder hus i pr i dag. Etatene kan også dra bedre nytte av hverandre ved å være lokalisert i samme bygg.

Formålet er lagt til for felt B/F/K12, i tillegg til formålene bustad, forretning og kontor. Rådhuset kan bygges med en kombinert formålsbruk med en eller flere av de andre formålene innenfor feltet.

### **Mer boligareal i sentrum**

Planforslaget legger til rette for mer leilighetsbygging i sentrum. Underveis i planprosessen har det blitt frigjort en del areal så det er avsatt flere store areal for framtidig boligbygging også sør for fylkesvegen i planforslaget. Her er det lagt til rette for ulike typer boliger; omsorgsboliger, lavblokker, konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse. Sentrumsområdet egner seg godt til boligbygging; terrenget er svakt skrående og utsikten er flott. Det er kort veg til småbåthavna, sjøen, marka, skole/barnehage, fritidsaktiviteter, parkområder og offentlige/ private servicetilbud.

Ulike boligtyper vil gjøre det attraktivt for folk i alle aldre å bosette seg i sentrum. Å legge til rette for leilighetsbygg er et ekstra godt tilbud for de eldre som ønsker å selge sin enebolig for å bo sentralt i en mindre bopel. Det er positivt når eldrebølgen kommer, da de eldre kan greie seg selv lengre ved å bo konsentrert og sentralt. De har alle servicefunksjoner samlet i nærområdet. Kafeene for eksempel kan leve godt av å ha eldre boende i sentrum ved å tilby middagsmenyer tilpasset deres ønsker.

Miljømessig er det positivt med boliger i sentrum siden det vil bidra til redusert transport-behov. En bor i gåavstand til mange funksjoner og har kort vei til busslommer så det er enkelt å reise kollektivt.

### **Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen**

Kommunen har inngått avtale om kjøp av Vikingfjord Eiendom AS sine areal sør for fylkesvegen. Kommunen eier også store deler av planområdet ellers. Kommunen unngår dermed ekspropriasjonstiltak for å få realisert store deler av planene. Deler av de kostnadene kommunen bruker for å kjøpe Vikingfjord sine areal vil en på sikt kunne få tilbake ved videresalg av areal til utbyggere.

Det er hovedsakelig felt BB2 og østlig del av BB3 det må inngås avtale med grunneier om, hvis ikke grunneier selv ønsker å utvikle området eller selge det til utbyggere. I tillegg vil en etablering av ny atkomst til Hauglia via Sentervegen gå på bekostning av to eneboliger og et mindre landbruksareal, som vil medføre krav om innløsning.

Midler til opparbeiding av miljøgata er på plass, men kommunen må ta kostnaden med etablering av undergangen som forbinder torg T2 og T4. I tillegg må kommunen bidra med å få oppgradert torgene, skape mer attraktive og grønne uterom i sentrum, samt oppgradere noen av parkeringsareala. Det vil deretter bli årlige vedlikeholdsutgifter for å opprettholde kvaliteten på

disse areala. Etablering av den nye avlastningsvegen sør for fylkesvegen, Senter-vegen og flerbrukshuset er også tiltak som kommunen må ha midler til.

Kostnadene med innløsning av eiendom, endra atkomstløsninger og flytting av garasjer i forbindelse med etablering av miljøgata er det Statens Vegvesen som skal dekke.

Flytting av smia og en eventuell innløsning av eiendommen med de bevaringsverdige bygningene innenfor parkområde P2 er kostnader kommunen eventuelt må ta.

## **10. FORSLAGSTILLER SIN FAGLIGE BEGRUNNELSE**

Elnesvågen sentrum er i dag konsentrert nord for Fylkesvegen. Stort sett alle eiendommene på nordsiden er bebygget slik at utviklingspotensialet er relativt lite innenfor gjeldende reguleringsplan. Hvis det skal bygges ut ytterligere på nordsiden av veven må utvidelsen skje mot øst og vest. Dette ville gitt et langt og smalt sentrum, noe som ikke ville være en ønskelig utvikling. Kommunen ønsket å utvikle også sørsiden av fylkesvegen til sentrumsformål. Med en sterkt trafikkert veg mellom de to delene av sentrum var dette en stor utfordring for å få til et fungerende konsentrert sentrum.

Den mest ideelle løsningen ville være å legge fylkesvegen i en kulvert under eksisterende veg, men det ble tidlig konkludert med at dette ikke ville være en løsning man kunne få realisert i nær fremtid. Kryssende trafikk i plan med fylkesvegen var en løsning verken kommunen eller Statens vegvesen så som særlig ønskelig.

Kryssing av veven måtte da skje enten med bro(er) eller undergang(er). Hvis disse skal fungere må de ligge naturlig i terrenget, hvis ikke vil de i liten grad bli benyttet. Utfordringen var derfor å finne en naturlig logisk måte å krysse veven. Det ville også være et krav om universell utforming.

Det ble derfor valgt å legge en stor undergang fra eksisterende torg på nordsiden og under veven til et nytt torg sør for veven. Torget på oversiden vil på en måte bli utvidet under veven til sørsiden av veven. Overgangen vil bli fanget opp i et amfi hvor det er lagt inn ramper for å tilfredsstille kravet til universell utforming. Plasseringen gjorde at man på denne måten fikk en naturlig akse i nord-sør retning med øvre torg mot nord og småbåthavna i sør.

I gjeldende reguleringsplan var det avsatt et stort område til kulturhus i øst. Det ble mer naturlig å knytte kulturhuset til det nye torget og regulere motstående side på en slik måte at det stilles krav til både innhold og utforming.

Siden nordsiden også ble berørt av reguleringsarbeidet var det naturlig å justere også denne planen slik at man fikk en helhetlig plan. For å styrke sentrum har man gitt tillatelse til å påbygge flere eiendommer og det er gitt mulighet til å bygge sammen eiendommene til større enheter slik at sentrum nærmest kan bli et sammenhengende kjøpesenter. For at sentrum skal fungere må det legges til rette for gode parkeringsplasser. I tillegg til de store eksisterende parkeringsarealene mot øst og vest er det planlagt et stort parkeringshus mot nord. Dette vil gi direkte atkomst til butikkene mot nord slik at disse arealene blir like attraktive som butikkene på 1. etasje.

For å få til et levende sentrum til alle døgnets tider må det folk inn i sentrum. Det er i den nye planen gitt tillatelse til en betydelig påbygging med leiligheter i sentrumsområdet.

På sørsiden er det planlagt kulturhus og mulighet for både nærings- og offentlige bygg rundt nedre torg. Mot øst og vest i periferien er det lagt inn boligformål som vil få en attraktiv plassering i forhold til eksisterende sentrum, kulturhuset og friområde med småbåthavn.