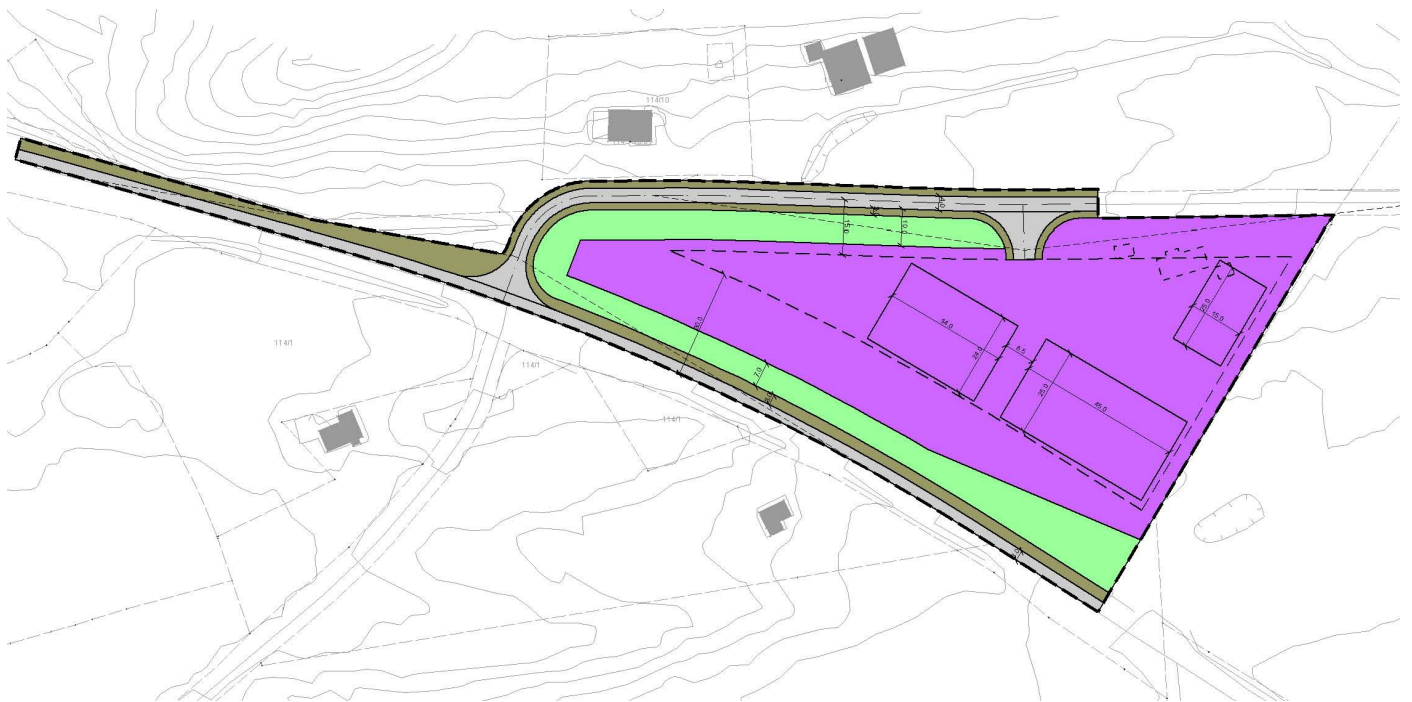


FORSLAGSTILLERS PLANBESKRIVELSE

Datert: 13.11.2012



Fræna kommune
Detaljregulering for Gule Industriområde 2
Planident 11013

INNHOLDSLISTE

1.	SAMMENDRAG.....	3
2.	NØKKELOPPLYSNINGER.....	3
3.	BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET.....	3
4.	PLANPROSESSEN.....	4
5.	GJELDENE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER.....	4
6.	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON).....	5
7.	UTREDNINGER JFR. FORSKRIFT OM KONSEKVENSTREDDNINGER..	9
8.	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET.....	9
9.	KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET.....	12
10.	MEDVIRKNING: INNSPILL OG MERKNADER	15
11.	FORSLAGSTILLERS FAGLIGE GRUNNGIVNING.....	16
12.	EVENTUELLE ENDRINGER ETTER OFFENTLEG ETTERSYN.....	16

SAMMENDRAG

Detaljregulering for Gule Industriområde 2 tilrettelegger for bygging av industribygg slik at det blant annet blir mulig å drive bilforretning og bilverksted på området. Dette betyr at en gjennomfører en del av kommuneplanen. Det er lagt opp til at det skal bygges tre bygninger som skal inneholde verksted, lager og forretning med tilhørende funksjoner som kontor, garderober og lignende. Videre er det tenkt parkeringsplasser og utendørs oppstillingsplasser for biler som skal selges og utendørs lagerområde, fortrinnsvis mellom bygningene. Det er også lagt opp til en viss avskjerming i form av et grønt belte mot fylkesveg og boliger på nordsiden av kommunevegen. Området får egen avkjørsel fra kommunevegen og det er tegnet inn frisisiktsoner i forbindelse med denne. Planforslaget omfatter også kryss mellom kommuneveg og fylkesveg og halvparten av fylkesvegen langs reguleringsområdet. Både kryssløsningen og selve fylkesvegen samt kommunevegen er allerede bygd og planen medfører ikke endring av disse, kun en konstatering av eksisterende forhold.

2. NØKKELOPPLYSNINGER

Adresse	Gule, 6430 Bud
Gardsnr./bruksnr.	114/1, 114/15, 114/9, 113/19, 114/16
Gjeldende planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	Kommuneplan; området er avsatt til industri og bolig
Forslagstiller	Erik Helseth
Grunneiere (sentrale)	Erik Helseth
Plankonsulent	ConsulentPartner AS
Hovedformål i ny plan	Industri
Planområdets areal i daa	15,88
Ant. nye boenheter/nytt næringsareal (BYA/%BYA)	3 nye næringsareal
Aktuelle problemstillinger (støy, byggehøgder, o. l.)	Ja
Ligg det føre varsel om motsegn (j/n)	Nei
Krav om konsekvensutredning (j/n)	Nei
Oppstartsmøte, dato	23.09.2011
Kunngjøring oppstart, dato	28.10.2011
Komplett forslag mottatt, dato	

3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Bakgrunn

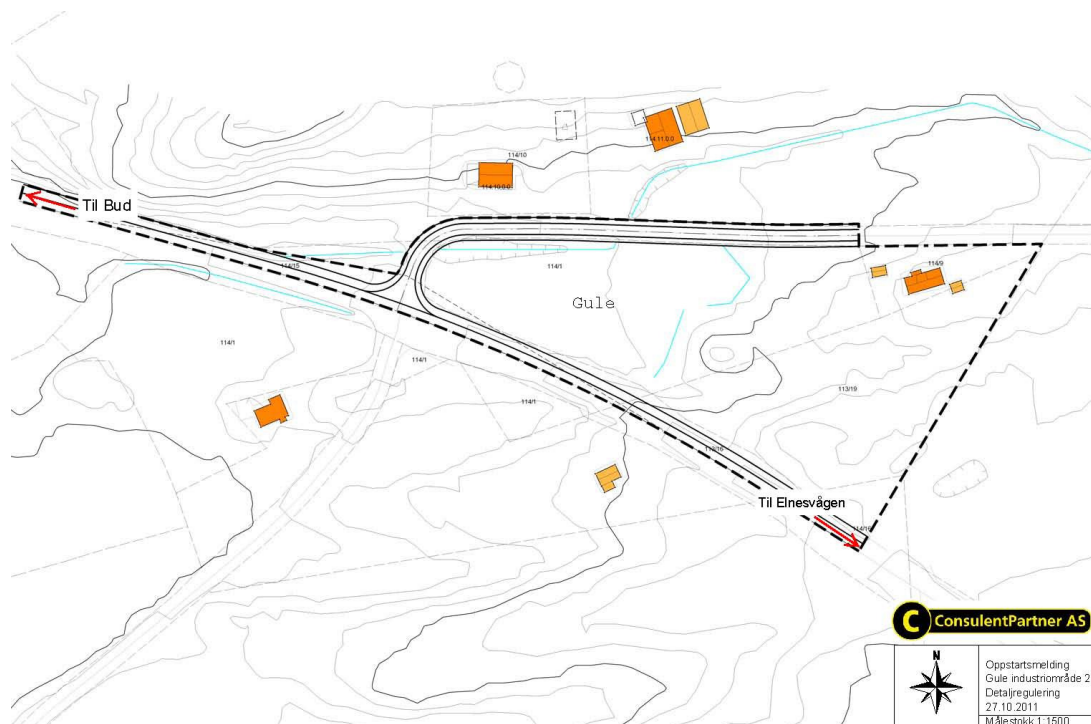
Bakgrunnen for at planarbeidet er oppstartet er at tiltakshavers har kjøpt en tomt i området for å kunne starte bilverksted med tilhørende lager og butikk. For å kunne bygge de nødvendige bygningene, verksted, lager med mer er det krav om at det blir utarbeidet en detaljregulering.

Intensjonen med planforslaget

Hovedintensjonen med planforslaget er å regulere området med formål industri slik at det blir mulig å drive bilverksted med tilhørende lager og butikk. Videre ønsker Fræna kommune å få omregulert også en av boligene i området til industri noe som vil gi et mer helhetlig industriområde. Samtidig blir regulering til industri en gjennomføring av kommuneplanen for området.

4. PLANPROSESSEN

Det ble avholdt oppstartsmøte den 23.09.2011 og oppstart av planarbeid ble, den 28.10.2011, varslet ved utsending av brev til naboer og interessenter og ved annonse i Romsdals Budstikke.

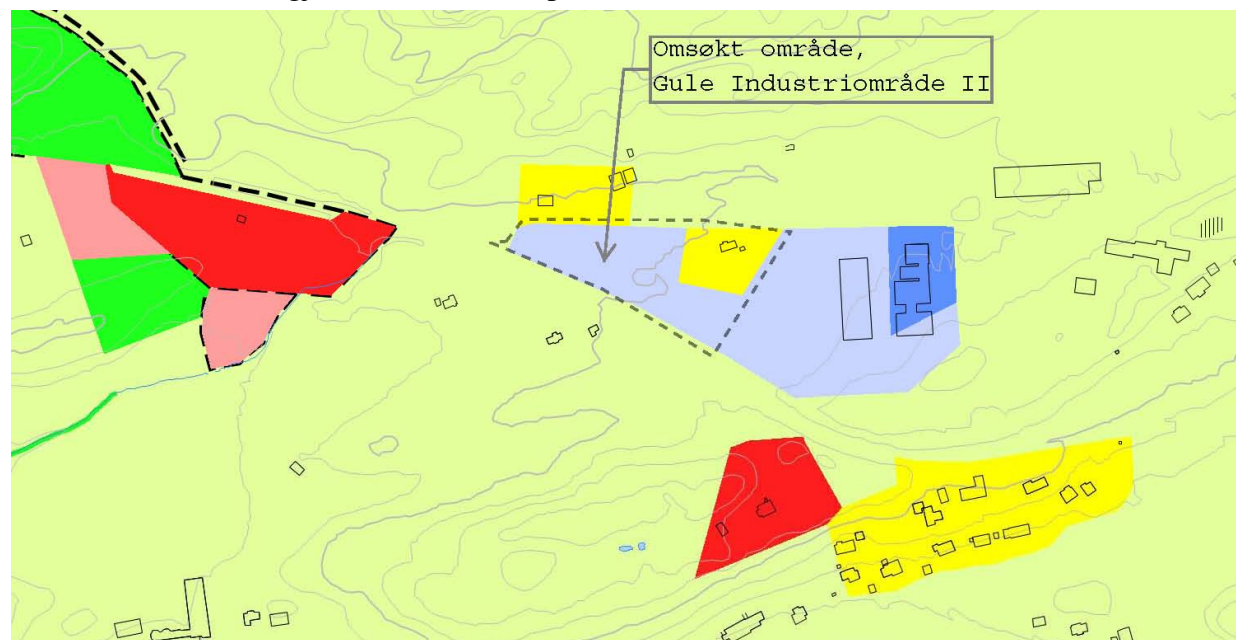


Kartutsnitt som fulgte melding om oppstart.

5. GJELDENDE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER

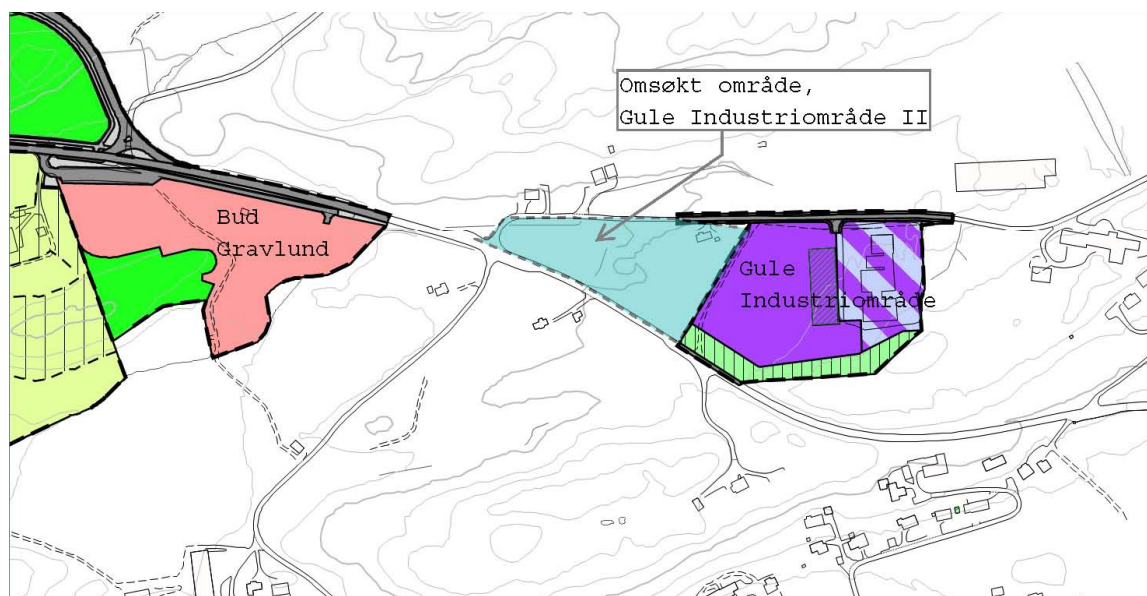
I gjeldende kommuneplan er området avsatt til hovedsaklig industri men en liten del er avsatt til bolig.

Kartutsnitt som viser gjeldende kommuneplan er vist nedenfor



På østsiden av området er det allerede regulert til industri i plan for Gule Industriområde (planident 02104). Reguleringsplan for Bud Gravlund (planident 94101) ligger vest for planområdet, og det er igangsatt arbeid med regulering av gangveg langs fylkesvegen like sør for området. Sistnevnte heter Bud-Gule gang- og sykkelveg (planident 06020) og venter kun på ferdigregistrering av arkeologi før den kan vedtas.

Gjeldende reguleringsplaner i området er vist på kartskissen nedenfor:



6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)

Plassering

Omsøkt område ligger på Gule i Fræna kommune og har postadresse Gule, 6430 Bud. Det er 1,4 kilometer (vestover) til Bud Sentrum som har bl.a. følgende funksjoner; Bank, kiosk, bensinstasjon, bilverksted, dagligvarehandel med postfunksjon, barne- og ungdomsskole, barnehager, restauranter/kafeer, fiskeindustri, overnattingsmuligheter i form av campingplass og hytteutleie, samfunnshus, idrettsbaner, kirke og bedehus.

I tillegg har Bud flere turistattraksjoner og er en del av Nasjonal turistveg Atlanterhavsvegen som går mellom Bud og Kårvåg i Averøy kommune og er 36 km lang. Fra omsøkt område er det ca. 17 kilometer (sørøstover) til kommunesenteret Elnesvågen som i tillegg til overnevnte sentrumsfunksjoner for Bud bl.a. har videregående skole, kommuneadministrasjon, butikksenter, bibliotek, idrettshall og noe mer industri og boligbebyggelse.

Avgrensning

Området er "avgrenset" av fylkesveg, kommuneveg, Gule Industriområde og Bud Gravlund. Vi har valgt å gå litt inn på områdeavgrensningen til planen for Bud Gravlund, det vil si like langt langs fylkesvegen som planen for Bud-Gule gang- og sykkelveg(planident 06020). Størrelsen på planområdet er 15884 m², dette inkludert halve bredden av tilliggende fylkesveg med frisiktsoner og hele bredden av tilliggende kommuneveg. Se også kartutsnitt som fulgte melding om oppstart (forrige side).

Bruk av/status for tilstøtende areal

Naboeiendommene er brukt til offentlig veg, landbruk, bolig og industri.

Fylkesvegen og Gule Industriområde ligger på regulerte områder, mens boliger, landbruk og kommuneveg er i henhold til kommuneplanen. Det er tre boligeiendommer ved/på det omsøkte området, to av disse ligger nord for området med kommunevegen som skille. Den tredje boligeiendommen ligger inne i det området som nå ønskes til industri. Denne er for tiden ikke bebodd.

Eksisterende bygg

Det er som nevnt tre boliger i/ved området. Boligene på nordsiden er eneboliger i 2 Etasjer, bygd/renovert på ca 1990-2000 tallet.



Bildet viser de to eneboligene som ligger nord for det planlagte industriområdet.

På det tilliggende industriområdet er det verksted-, kontor- og lagerbygninger, dette for det meste i form av stålhaller. Den nyeste er bygd i 2010/2011, mens den eldste industribygningen er fra ca. 1990 tallet.



Bildet viser den nyeste hallen på eksisterende industriområde øst for det planlagte.

Natur- og ressursgrunnlaget

Ca. 1/3 av arealet er i dag dyrket mark, mens ca 2/3 av arealet er preget av småskog/løvskog og bolig. Dette er godt synlig på flyfoto som er vist på neste side. Området er en liten del av et stort beiteområde for rådyr, ellers har ikke området spesielle nevneverdige ressurser.



Beiteområde for rådyr hentet fra www.naturbase.no

Topografi/landskapstrekk

Området er preget av myrlendt berggrunn. Den delen som i dag er brukt til slåttemark framstår som et flatt område med en bekk i nordvest og i øst. Resterende del som er preget av småskog/kratt er noe småkupert. Nedenfor er det vist et flyfoto med koter og bekker som kan gi et inntrykk av hvordan landskap og topografi er.



Verneinteresser/kulturminner

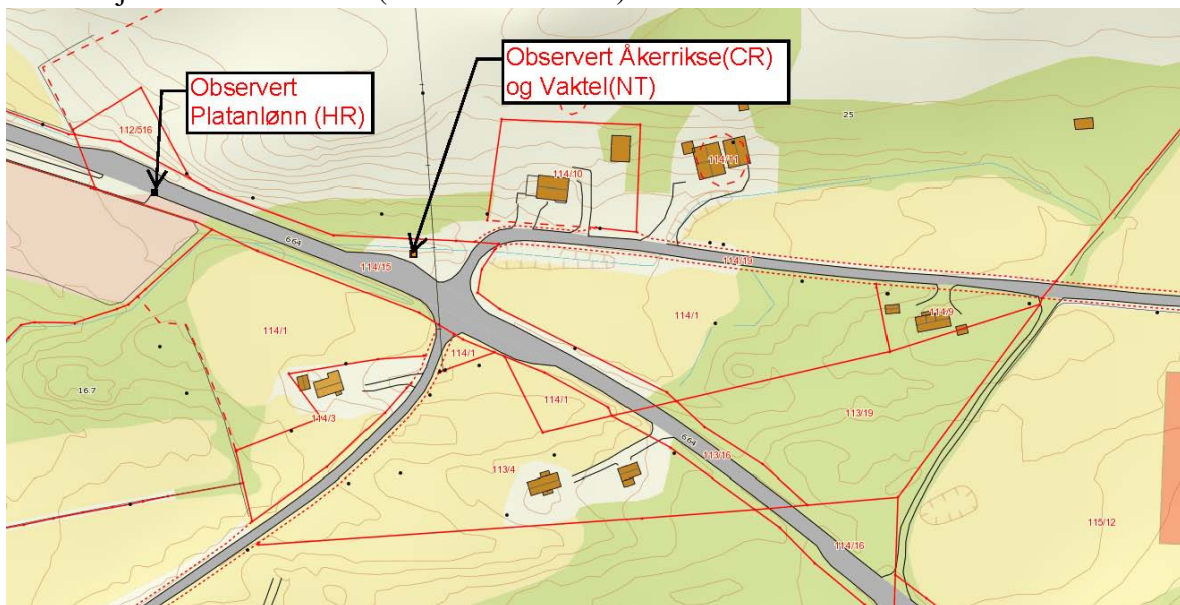
Det er pr. dato ikke registrert verneinteresser eller kulturminner i området. Eksisterende bolig inne på området antas å ikke være verneverdig.

I og med at fylkesarkeologen ikke har merknader til oppstartsmeldingen antas det at området ikke har potensialer for arkeologiske funn.

Miljøfaglige forhold

Området er utsatt for støy fra trafikk, spesielt fra fylkesvegen. Det er ikke luftforurensning i området annet enn fra biltrafikk på fylkesveg og kommuneveg. Området ligger solvendt til og klimaet er typisk nordvestlandsk kystklima med lite snø.

Det er ingen grunn til å anta at det finnes forurensning i grunnen på området. Som nevnt tidligere er området en del av et stort beiteområde for rådyr. Søk i arstatabanken viser følgende andre observasjoner i/ved området (se kartet nedenfor).



Artskart fra www.artsdatabanken.no

Åkerrikse og Vaktel er rødlistearter, det vil si at de på en eller annen måte er truet av utryddelse. Nedenfor er gjengitt "vurdering for Norge" i rødlista.

RØDLISTEVURDERING FOR VAKTEL

Kriteriedokumentasjon

Invasjonsart med sterkt fluktuerende bestand hos oss. Fram til 1989 var det 6 dokumenterte hekkefunn i Norge. Ofte observeres syngende hanner uten at det resulterer i reproduksjon. Trolig redusert habitatkvalitet i Norge som i andre

deler av Europa på grunn av mer intensiv landbruksdrift. Ekspertgruppa vurderer bestanden å være i IUCN-intervallet 50-250 reproduserende individ. Arten plasseres til **kategori EN** basert på kriteriet D1; 50 - 250 reproduserende individ

Årsak til endring av kategori

Nedgraderes fra EN til NT da arten har en invasjonstypet opptreden hos oss, og noe økende bestand i vest-Europa det siste 10-året. Dette tilsier at arten kan reetableres igjen om den skulle forsvinne fra Norge. Habitatforringelse pga mer intensiv landbruksdrift vil imidlertid kunne redusere muligheter for reetablering av bestander hos oss.

RØDLISTEVURDERING FOR ÅKERRIKSE

Kriteriedokumentasjon

Arten ble nesten borte fra Norge på 1950 tallet. Vi har nå en liten bestand hos oss. Arten hadde i Norge en positiv trend fra ca 1990 og fram til og med 2003 (Folvik 2004). I perioden 2004-2009 har antall observerte syngende hanner variert mellom 63 og 177 individ (DN 2008, Peter Ranke pers. medd.), men da mange hanner forblir uparret antar vi at det årlig er under 50 reproduserende individ i Norge. Det er utarbeidet handlingsplan for arten (DN 2008). Gjengroing og/eller intensivering av jordbruket er fortsatt en trussel mot artens habitat. Arten plasseres til **kategori CR** basert på kriteriet D1; Meget liten populasjon 50 reproduserende individ.

(CR=Arter som er direkte truet og som har 50 % risiko for å dø ut fra 10 til 100 år fram i tid.

EN=Arter som har høy risiko for utdøing, nærmere bestemt 20 % risiko for å dø ut fra 20 til 100 år fram i tid. NT=Hensynskrevende arter som pga. tilbakegang krever spesielle hensyn og tiltak. I Norge har disse artene 5 % sannsynlighet for å dø ut innen 100 år.)

Trafikkforhold

Kommunevegen forbi området har avkjørsler til boliger og eksisterende Gule industriområde. Stigningen på kommunevegen er ca. 2% , det vil si at den er tilnærmet flat fra avkjøring ved fylkesvegen til skille mellom planlagte industriområde og eksisterende industriområde. Bruksklasse for kommunevegen er BkT8 (tillatt akseltrykk). Avkjøringen/krysset med fylkesvegen er godt utformet og oversiktlig. Fylkesvegen har fartsgrense 70 km/t, mens kommunevegen har grense 60 km/t. Trafikkbelastningen anses å være relativt lav for begge veiene men fylkesvegen er selvfølgelig vesentlig mer belastet enn kommunevegen.

Både kommunevegen og fylkesvegen er skoleveg for barn fra Øvre Gule som går på skole i Bud. Mesteparten av skoletrafikken skjer med skolebuss slik at det er få gående og syklende skolebarn i området. For RV 664, nå fylkesveg, er det planlagt gangveg langs sørsiden av veien, noe som vil øke trafikksikkerheten langs fylkesvegen. Det er ikke parkeringsplasser på området bortsett fra de som tilhører boligen. Gule industriområde har egne parkeringsplasser på sitt område, det samme gjelder for boligene på nordsiden av kommunevegen. Slik som området ligger i dag er det muligheter for snødeponi, men dette er det sjelden bruk for p.g.a. klimaet.

Bildet viser krysset mellom kommune- og fylkesveg (kommunevegens avkjøring fra fylkesvegen)



Skole og barnehage

Ikke aktuell problemstilling

Risiko og sårbarhet, jf. sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarhet i samfunnsplanleggingen. Sjekklisten er gjennomgått og det er ikke knyttet uaksptabel risiko til noen av emnene i sjekklisten bortsett fra punkt angående slokkevann. Sjekklisten er vedlagt.

Teknisk infrastruktur

Vannforsyning/slokkevann; en 75 mm vannledning krysser området i vest slik at det er gode muligheter for tilkobling til denne, men den vil ikke gi nok kapasitet med hensyn til slokkevann. Avløp; det er ikke fremlagt offentlig avløpsnett i området, og det er heller ikke planlagt slikt nett jfr. kommunens hovedplan for avløp. Boligene ved området har egne renseanlegg med avløp til kanal nordvest i området.

Energi/tele; El- og telenett ligger i området.

Renovasjon; området er med i den interkommunale ordningen.

Vegtrafikk/transportnett; som nevnt tidligere er området avgrenset av fylkesveg i sør og kommunal veg i nord, området har altså nær tilknytning til veg-/transportnettet.

Skipstrafikk/kai; innenfor 5-10 km radius er det flere kaier, her kan spesielt nevnes almenningkaien i Bud havn og kaien på Indre Harøy havn.

Luftfart/flyplasser; Nærmeste flyplass ligger i Molde, ca 30 minutters kjøretid unna, i tillegg ligger det en flyplass i Kristiansund og en i Ålesund (Vigra). De to sistenevnte er ca 1- 2 timers kjøretur unna.

Jernbane; nærmeste jernbane ligger på Åndalsnes (raumabanen) som er ca 1-1,5 timers kjøretur unna.

Grønne interesser/barns interesser

Området er ikke brukt til oppholdsplass, lekeplass, turområde eller lignende. Det er ca. 700 meter til idrettsbaner (kunstgressbane og gressbane) og samfunnshus.

Juridiske forhold

Utbygger/tiltakshaver er ikke kjent med at det foreligger spesielle avtaler eller rettigheter.

Interessemotsetninger

Det er interessemotsetninger da det er ønskelig at bolig som ligger på området blir omregulert til industri.

7. UTREDNINGER I SAMSVAR MED FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNINGER

Konsekvensutredning er ikke aktuelt i dette tilfellet da reguleringsplanen hovedsaklig er i tråd med kommuneplanen.

8. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Innledning

Planforslaget er en enkel regulering som utvider eksisterende utbygd industriområde og er hovedsaklig i tråd med kommuneplanen. Det har ikke vært behov for å vurdere flere alternativer eller å utføre analyser.

Reguleringsformål

Formål	Underformål	Areal (daa)
Bebyggelse og anlegg	forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting næringsbebyggelse, industri	9,624
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Kjøreveg oV1	0,976
	Kjøreveg oV2	0,781
	Veg – avkjørsel pV1	0,143
	Annen veggrunn - grøntareal parkeringsplasser, trasé for nærmere angitt teknisk infrastruktur,	1,784
	Sum	3,684
Grønnstruktur	Vegetasjonsskjerm VS1	2,624
	Sum planområdets areal i daa	15,93

Byggeformål og grad av utnytting

Detaljreguleringen tilrettelegger for oppføring av industri/forretningsbebyggelse. Det er lagt opp til at bygningene skal ha en maks grunnflate som vist på plankartet. Til sammen utgjør dette 2316 m². Dette gir et bebygd areal på 19 (%BYA). Maks tillatt BYA settes derfor til 25% inklusiv nødvendig areal til parkering. Bygningene skal ikke ha høyere mønehøyde enn kote 28,5.

Det skal oppføres lager-/verksted- og forretningsbygg med saltak. Utbyggingsform er valgt ut fra tilliggende bebyggelse (på eksisterende industriområde) og bygningenes bruksområde.

Boligen med tilhørende bygninger innenfor planområdet skal rives, disse er vist med stipling nordøst i plankartet, regulert som ”bebyggelse som forutsettes fjernet”.

I plankartet er byggegrense mot fylkesvegen vist med en avstand på 30 meter fra senterlinjen. Byggegrensen mot kommunevegen har en avstand på 15 meter fra senterlinjen. Langs kommunevegen er samme byggegrenseavstand som i Gule Industriområde valgt, mens det langs fylkesvegen er valgt 30 meter isteden for 50 meter. Dette fordi området er formet som en trekant mellom kommunevegen og fylkesvegen, noe som gjør at området blir vanskelig å bebygge dersom vi bruker 50 meters avstand til fylkesvegen. Det er innhentet tillatelse fra Statens Vegvesen til å regulere inn 30 meters byggegrenseavstand.

Natur- og ressursgrunnlaget

Planforslaget legger opp til at dyrket mark og småskog blir omgjort til industriområde.

Topografi/landskapstrekk

Området er preget av fjell/berg i dagen med myrmasser mellom. For å jevne ut området blir det derfor nødvendig med både utskifting av masser, fjellsprenging og innfylling av masser.

Verneinteresser/kulturminner

Det er per i dag ikke registrert verneinteresser eller kulturminner i området, planen inneholder derfor ikke hensynsoner relatert til dette. Dersom det kommer fram gjenstander eller lignende som viser eldre aktivitet i området, skal eventuelt arbeid stanses og det skal gis beskjed til

kulturvernmyndighetene. Dette er sikret både gjennom lov om kulturminne og i reguleringsbestemmelsene til planen.

Miljøfaglige forhold

Eventuelle støyskjermende tiltak i forhold til støy fra fylkesvegen må ivaretas ved prosjektering av industribygningene. I forhold til boligene nord for området er det ikke gjort noen støyskjermende tiltak i selve planforslaget. Alt arbeid på industriområdet vil foregå innendørs og eventuelle tiltak for å redusere støy mot boligene må ivaretas ved prosjektering av industribygningene.

Trafikkforhold

Areal regulert til kjøreveg er offentlig veg bortsett fra avkjørsel fra kommunevegen til industriområdet som er privat veg. Det er ikke planlagt endringer av eksisterende veger, men de er tegnet inn slik de er bygget med noen justeringer i forhold til vegnormalen. Planen sikrer bl. a. areal til annen veggrunn – grøntareal (veggrøft) og drisiktsonene er tegnet inn ut fra vegnormalen.

Risiko og sårbarhet, jf. sjekklister for vurdering av risiko og sårbarhet i samfunnsplanlegginga.

Slokkvannsforsyning; det er planlagt brannkumme på nordsiden av kommunevegen denne tilkobles ny/oppgradert hovedvannledning når den blir lagt.(se også under teknisk infrastruktur). Tilkomstmulighetene for utrykningskjøretøy er god da avkjørsel er dimensjonert for større biler.

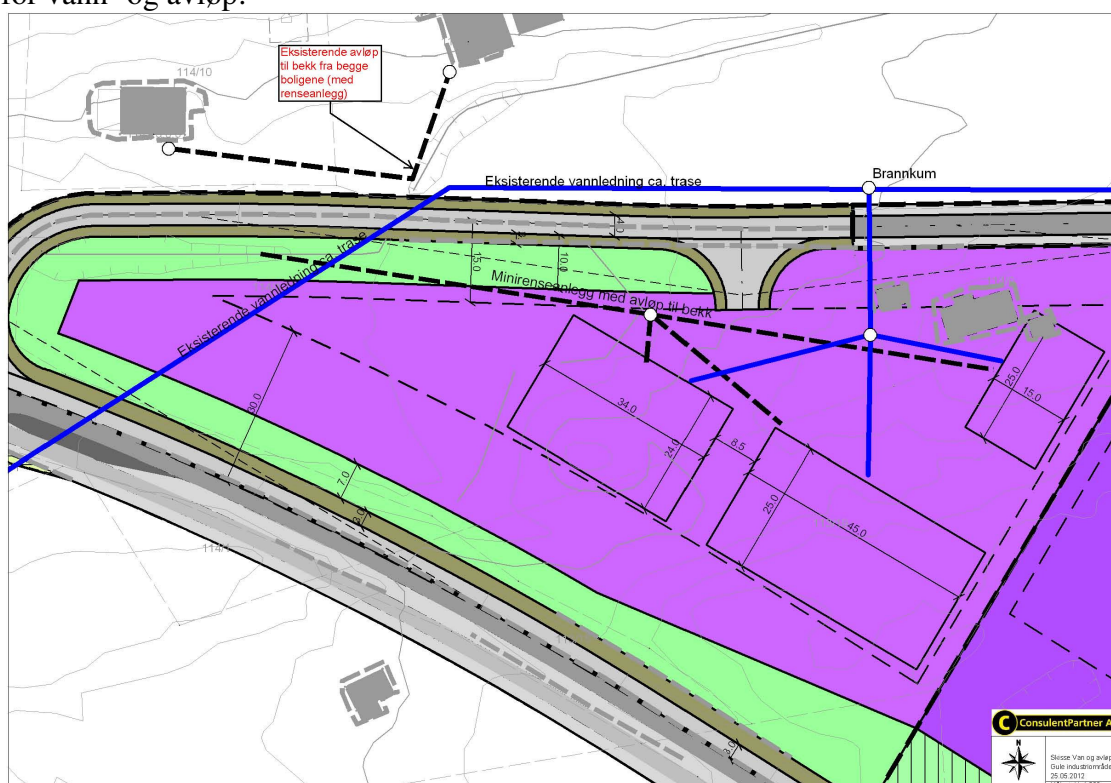
Skole og barnehage

Ikke aktuell problemstilling

Teknisk infrastruktur

Vannforsyningen har som nevnt for liten kapasitet med hensyn på slokkevann, men vannverket opplyser at en oppgradering til 110 mm vannledning vil bli utført innen kort tid, dette ut fra foreliggende planer. Planlagte industribygninger kan ikke tas i bruk før slokkevannskapiteten er på plass, dette blir sikret gjennom reguleringsbestemmelsene. Når det gjelder avløp har tiltakshaver planer om å bruke minirensanlegg med avløp til bekk nordvest i området. Både lager og verksted er planlagt uten sluker i gulv og avløpet vil således være kun fra toalett og vask/dusj. Se skisse for vann- og avløp på neste side.

Skisse for vann- og avløp:



Når det gjelder renovasjon kan det nevnes at det er gode forhold for søppelbil i og med at avkjøring er dimensjonert for semitrailer. Det er ikke detaljplanlagt hvor søppelcontainere skal plasseres, men det vil være naturlig at dette gjøres under detaljplanlegging av byggene.

Grønne interesser/barns interesser

Ikke aktuelt for denne planen/industriområde.

Juridiske forhold

Rekkefølgebestemmelser i forhold til avløp/utslipp og sløkkevannsforsyning.

Interessemotsetninger

Gjennom planprosessen har tiltakshaver kommet til enighet med eier av boligen i område om kjøp av boligen/boligtomten. Interessemotsetningene er derfor ikke lenger til stede.

9. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Overordnede planer og vedtak

Omsøkte planforslag er i tråd med kommuneplan bortsett fra en boligtomt som nå blir regulert til industri.

Eksisterende reguleringsplaner

Området har følgende tilstøtende reguleringsplaner; Gule Industriområde planident 02104, Bud Gule gangveg planident 06020 (forslag) og Bud Gravlund planident 94101.

Planforslaget avgrensnes av tilstøtende planer i øst (02104), sør (06020) og i sørvest langs fylkesvegen (94101). Planforslaget vil gi følgende konsekvenser for tilliggende planer: Bud Gravlund; ca 45 meter av denne planen blir erstattet av planforslaget. Dette gjelder en del av planen som har formål veg(fylkesvegen) og vil ikke ha noen praktisk betydning da det gjelder eksisterende veg. Grunnen til at planforslaget overlapper reguleringsplan for Bud Gravlund er at vi har valgt å la planavgrensningen for den nye planen gå like langt vest langs fylkesvegen som reguleringsplan for Bud Gule gangveg. Vi ville likevel ha brutt plangrensen for Bud Gravlund på grunn av frisiktsonen og ved å føre den nye planavgrensningen like langt som Bud Gule gangveg får vi et enklere skille mellom de 3 planene. (tegneteknisk og ”avslutningen” på fylkesvegen blir i hele dens bredde).

Eksisterende bygg

Eksisterende bolig med tilhørende garasje og uthus er i planforslaget regulert til industri og bygningene vil bli revet.

Boligeiendommene på nordsiden av området/kommunevegen vil få innsyn til det nye industriområdet. De vil få endret utsikt østover, den østligste boligen vil også få endret noe utsikt sørøstover. Den vestligste boligens utsikt kan ikke sies å bli vesentlig redusert da utsiktsretningen deres hovedsaklig er vestover og sørøstover, vestvendt veranda og hovedfasade er sørvendt. Det samme kan sies å gjelde for den østligste boligen, men noe annerledes da denne er nærmere de planlagte industribyggene. Denne boligen har likevel en relativt fri utsikt sørover, det er først når en vender østover (gavlveggen vender sørøstover) at de kan begynne å tape litt utsikt. Boligen lengst vest har en mønehøyde som ligger på kote 26,24, mens boligen i øst har mønehøyde på kote 26,86 (i flg. digitalt kart). Maks mønehøyde for de planlagte industribyggene er satt til kote 28,5. Dette gir henholdsvis 2,26 og 1,64 meter i forskjell. Videre er terrenghøydene ved boligene på kote 18,64 og 19,56. Det vil si at mønehøyde for planlagte industribygg blir liggende henholdsvis 9,9 og 8,9 meter over terrenget ved boligene. Horisontal avstand mellom boligene og det nærmest industribygget er henholdsvis 78 og 50 meter. Dersom vi samlet ser på utsiktsretninger for boligene, høgdeforskjeller og horisontale avstander mellom byggene vurderes ikke konsekvensene for boligeiendommene som betydelige.

Når det gjelder bygningene øst for planforslaget, altså på eksisterende industriområde vil planlagte bygninger stå i samsvar med disse.

En gjennomføring av planen vil selvfølgeligvis gjøre at området i større grad blir preget av industribygg enn tidligere.

Natur- og ressursgrunnlaget (næringsinteresser)

Landbruket mister ca. 2 mål med dyrket mark/slåttemark. Resterende del av området anses som for vanskelig å benytte for landbruket både på grunn av størrelse, utforming og grunnforhold. Det at de 2 målene som er dyrket mark/slåttemark går tapt for landbruket anses ikke som store konsekvenser for landbruket. Dette fordi arealet er så lite og det ligger flere større og bedre landbruksareal i nærheten.

Som nevnt er området en del av et stort beiteområde for rådyr. Rådyrbestanden er en del av naturmangfoldet i området. I Forvaltningsplan for hjortevilt i Fræna kommune for 2012-2014, vedtatt av viltnemda i Fræna 8/3-2012 er det gjort vurderinger av størrelsen på rådyrbestanden. For å vurdere størrelse på bestanden og for kunne gi mer konkretiserte målsettinger har de delt kommunen i to. Delelinjen går fra Eidem og langs ryggen av Talstadhesten til Eide kommune. Området nord for denne linja er kalt Ytre Fræna, mens området i sør er kalt Søre og Indre Fræna. Gule industriområde 2 ligger i området kalt Ytre Fræna og har et tellende areal på 174 000 da. I følge forvaltningsplanen bør en søke å redusere rådyrstammen på vegstrekningen Elnesvågen-Bud som Gule er en del av. Dette på grunn av at det er den strekningen i kommunen hvor rådyrene er mest utsatt for kollisjon med bil.

Hovedsaklig anser vi planområdet som for lite(bare 16 da i forhold til 174000da) til at gjennomføring av planforslaget vil ha noen innvirkning for rådyrene/rådyrbestanden i området. Planområdet ligger som nevnt mellom fylkesvegen og kommunevegen, sånn sett er rådyr på planområdet uønsket spesielt med tanke på at påkjørsler er et problem. Med bakgrunn i sistenevnte kan gjennomføring av planen sies å være i tråd med forvaltningsplanen for hjortevilt.

Videre er det, som nevnt, observert to rødlistearter ved området; Åkerrikse og Vaktel. Begge disse trues ved gjengroing og/eller intensivering av landbruket/jordbruket. En gjennomføring av planforslaget anses derfor ikke å påvirke artene negativt.

Naturmangfoldloven(NML) har som hovedintensjon å ta vare på naturens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold samt de økologiske prosessene. Dette skal skje gjennom bærekraftig bruk og vern også slik at naturen gir grunnlag for vår virksomhet, kultur, helse og trivsel nå og i framtiden. Nedenfor er gjort en vurdering opp mot §§8-12.

Vurdering opp mot NML §8, kunnskapsgrunnlaget:

Det er innhentet kunnskap om naturmiljøet i og ved planområdet i tilgjengelige kilder. Det er som nevnt tidligere funn av 2 rødlistearter like ved planområdet. Vi mener kunnskapsgrunnlaget vi har brukt står i rimelig forhold til faren for skade på naturmangfoldet.

Vurdering opp mot NML §9, føre var prinsippet:

Vi mener at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig og at faren for vesentlig skade på naturmiljøet ikke er tilstede i denne planen.

Vurdering opp mot NML §10, samlet belastning:

Konsekvensene blir samlet sett små da inngrepet er forholdsvis lite og rødlisteartene som er funnet i området trues av intensivering av land-/jordbruket, noe denne planen ikke legger opp til. Dessuten er det store områder i nærheten av planområdet som kan fungere som eventuelle habitat for nevnte rødlistearter.

Vurdering opp mot NML §11, kostnader:

Det er ikke nødvendig med tiltak da naturmangfoldet ikke blir forringet som følge av plangjennomføring.

Vurdering opp mot NML §12, miljøriktig drift og metoder:

Generelt skal alle nødvendige inngrep utføres med varsomhet, likeledes driften som skal foregå på området. Som nevnt ovenfor er ikke fare for skade på naturmiljøet tilstede i denne planen.

Generelt inneholder loven forvaltningsmål for naturtyper og økosystemer og forvaltningsmål for arter. Angående førstenevnte består som nevnt tidligere det aktuelle området av myrlendt berggrunn med småskog/kratt og slåttemark med de økosystemer slikt terreng medfører. Vi har rikelig med lignende naturtyper/økosystemer både i vårt nærområde og i landet ellers, i så måte er ikke området som nå reguleres unikt. Sett i forhold til dette og størrelsen på området kan vi ikke se at planforslaget på noen måte bryter med dette forvaltningsmålet. Angående forvaltningsmålet for arter består det av at artene og deres genetiske mangfold skal ivaretas på lang sikt og at artene skal forekomme i levedyktige bestander i sine naturlige utbredelsesområder. Det vises her til vurderingen over av de to rødlisteartene og rådyrene, konklusjonen er at artenes forvaltningsmål overholdes.

Topografi/landskapstrekk

Planforslaget medfører at området må planeres for å kunne bli brukbart som industriområde. Dette vil medføre at området blir relativt flatt mellom fylkesveg og kommuneveg.

Verneinteresser/kulturminner

Planen medfører ingen konsekvenser for verneinteresser eller kulturminner.

Miljøfaglige forhold

Konsekvenser for naboer; alt arbeid som genererer støy vil skje innomhus i isolerte bygninger. Når det gjelder sol-/skyggeforhold vil ikke gjennomføring av planen ha noen innvirkning på naboene.

Trafikkforhold

Planen medfører ikke vesentlige endringer i trafikkforholdene.

Risiko og sårbarhet, jf. sjekklister for vurdering av risiko og sårbarhet i samfunnsplanlegginga

Planen får ikke konsekvenser med hensyn på risiko og sårbarhet.

Skole og barnehage

Ikke aktuell problemstilling

Teknisk infrastruktur

Vannledningsnettets må forbedres, som nevnt tidligere har vannverket planer om å gjøre dette innen kort tid. Når det gjelder avløp vil det som nevnt bli ordnet med privat løsning.

Plangjennomføringen vil ikke medføre behov for utbedringer på vegnettet i området.

Grønne interesser/barn sine interesser

Ikke berørt.

Juridiske/økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget medfører ikke innløsningsplikt for kommunen. Skatteinntektene øker i form av mer eiendomsskatt på verker og bruk og generelle skatteinntekter fra driften av firmaet.

Utbyggings-/opparbeidingsavtale

Ikke aktuelt i denne planen

10. INNSPILL OG MERKNADER (MEDVIRKNING)

Sammendrag av innspill og merknader med forslagstillers kommentar. ,

• Møre og Romsdal Fylkeskommune, datert 09.12.2011

- *Det må gjerast ei arkeologisk registrering i planområdet, tidsrekna til eit vekeverk i felt. Tiltakshavar må dekkje utgiftene med ei slik registrering. Vi har elles ikkje spesielle planfaglege merknader, men ber om at bygningsmassen i planområdet i plassering og utforming vert planlagt på ein måte som tek omsyn til kulturlandskapet på Gule.*

Planlagde bygningar vil stå i samsvar med bygningane på eksisterande industriområde.

Merknaden er teken til vitande.

• Fylkesmannen i Møre og Romsdal, datert 21.11.2011

- *Vurdere om planarbeidet bør sikre areal for framtidig framføring av gang- og sykkelveg langs fylkesvegen.*
- *Minner om ROS-analyse.*

Da det er planlagt gang- og sykkelveg på sørsiden av fylkesvegen kan vi ikke se at det er nødvendig å sikre areal for dette i denne planen. ROS-analyse er gjennomført.

• Statens Vegvesen region midt, datert 01.11.2011

- *Ingen merknader så lenge planlagt arealbruk er i samsvar med kommuneplanen, men gjør oppmerksom på at byggegrenseavstand langs fylkesvegen er 50 meter og endring av denne avstanden må drøftes med vegmyndighetene.*

Når det gjelder byggegrenseavstanden er denne satt til 30 meter, dette med bakgrunn i dialog med Statens Vegvesen, jfr. e-post mottatt 30.03.2012 fra Terje Josefsen.

• Istad Nett, datert 02.11.2011

- *Orienterer om sitt nett i området og at eventuell nødvendig flytting/ombygging av nevnte installasjoner blir en kostnad som må dekkes av utbygger*

Merknaden tas til følge.

• Tor Nausthaug på vegner av Eldbjørg, Turid, Olav, Tor og Inger Nausthag (Anders/Trygve Vestavågs arvinger), datert 30.11.2011

- *Deres boligeiendom ligger i planområdet og de reagerer sterkt på at denne nå skal reguleres til industri. Føles som overtramp at deres eiendom blir bortregulert uten at de har fått henvendelser om dette. Eiendommen har forfalt de senere årene.*
- *Vil kjempe hardt mot omreguleringen og for å beskytte sine interesser i saken.*
- *Samtidig erkjenner de at tidligere endring i kommuneplanen av formålet fra jordbruk til industri bergrenser deres muligheter når det gjelder utnyttelse av boligtomten. Derfor stenger de ikke døren for en minnelig ordning som går ut på å selge eiendommen til tiltakshaver.*
- *Innbyr til dialog med tiltakshaver.*

Det har vært oversendt tilsvaret til merknaden og det har vært dialog mellom tiltakshaver og Nausthaug som har endt opp med at tiltakshaver har kjøpt boligeiendommen. Det er således ikke nødvendig med noen videre vurdering av merknaden fra Nausthaug.

11. FORSLAGSTILLERS FAGLIGE GRUNNGIVNING

Bruken av området er allerede avklart i kommuneplanen samt at også nåværende industriområde er fullt utbygget. Vi har således ikke benyttet analyser og utredninger for å avklare bruken av området. Volum og høyder på bygninger er ut fra hva de skal brukes til og ut fra eksisterende bygg i området. Plassering av bygningene er valgt ut fra områdets beskaffenhet (kileformet) og at bygningene vil få en "fasade" mot fylkesvegen samt at området nord for bygningene vil bli et avskjermet område. Terrenget er planlagt til å ligge på høyde med fylkesveg og kommuneveg, tiltenkt bruk betinger at området må være noenlunde flatt. Avkjørselen er utformet i henhold til vegnormalen (håndbok 017).

Vurdering av alternativ

Ikke aktuelt for denne planen

Tilrådd alternativ

Ikke aktuelt for denne planen

Avbøtende tiltak

Ikke aktuelt for denne planen

12. EVENTUELLE ENDRINGAR ETTER OFFENTLEG ETTERSYN