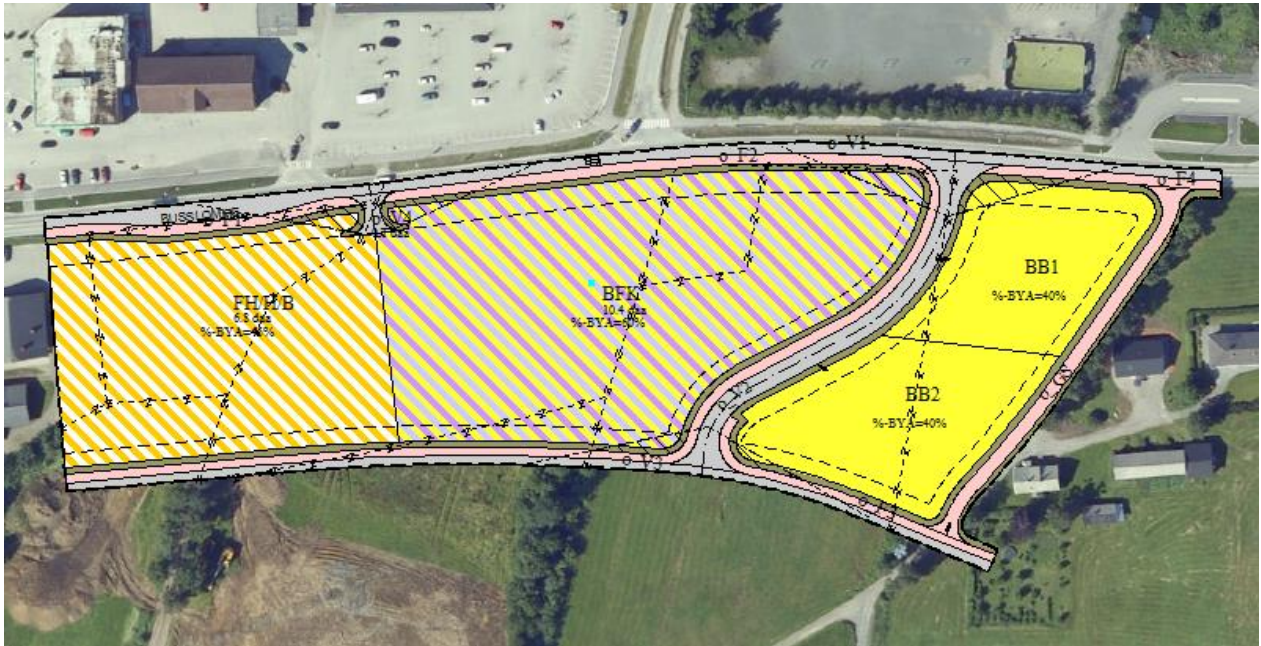




# PLANOMTALE

## Detaljregulering for Elnesvågen Sentrum – fleirbrukshus og forretningstomt



---

Saksnummer: 2014/1758

Planident: 201413

Dato: 8.9.2014

Sist endra: 05.05.15

## **INNHALDSLISLE**

<b>1. SAMANDRAG .....</b>	<b>3</b>
<b>2. NØKKELOPPLYSNINGAR .....</b>	<b>3</b>
<b>3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET .....</b>	<b>3</b>
<b>4. PLANPROSESSEN.....</b>	<b>4</b>
<b>5. GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORDNA RETNINGSLINJER.....</b>	<b>4</b>
<b>6. SKILDRING AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON).....</b>	<b>5</b>
<b>7. UTGREIINGAR I SAMSVAR MED FORSKRIFT OM KONSEKVENSTUTGREIINGAR .....</b>	<b>9</b>
<b>8. SKILDRING AV PLANFORSLAGET.....</b>	<b>9</b>
<b>9. KONSEKVENSTAR AV PLANFORSLAGET .....</b>	<b>12</b>
<b>10. FRÅSEGN OG MERKNADER (MEDVERKNAD).....</b>	<b>17</b>
<b>11. FORSLAGSTILLAR SIN FAGLEGE GRUNNGJEVING.....</b>	<b>21</b>
<b>12. EVENTUELLE ENDRINGAR ETTER OFFENTLEG ETTERSYN .....</b>	<b>22</b>

## 1. SAMANDRAG

Fræna kommune, teknisk forvaltning - plan har utarbeida eit planforslag i sentrum av Elnesvågen.

Reguleringsplanen vert fremja som detaljregulering etter plan- og bygningslova § 12-3.

Formålet med planarbeidet er å utarbeide ein detaljregulering som skal legge til rette for utbygging av forretning, bustadar og kontor på austre del av tomt avsett til mellom anna fleirbrukshus. Dette er tenkt løyst ved å endre føremålet frå fleirbrukshus/hotell og bustad til forretning, kontor og bustad. Det er elles gjort ei endring på linjeføringa på vegen mellom FV 663 og den nye avlastningsvegen mot sør. Tilknytingspunktet på FV 663 er ikkje endra. Det er lagt inn rekkefølgekrav om bygging av fortau langs med FV 663 i samband med utbygging av tomte nedanfor. Den andre avkøyrsla mot området er og oppretthalden og området sør for denne vert føresett bygd eit parkeringsareal som skal dekke parkeringa for området aust og vest for plassen

## 2. NØKKELOPPLYSNINGAR

Adresse	6440 Elnesvågen
GID	46/92, 46/17, 47/311, 47/67, 47/7, 47/310 og 47/4
Gjeldande planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	Regulerings- og kommuneplan
Forslagstiller	Fræna kommune
Grunneigarar (sentrale)	Fræna kommune, Marit Kristin Brudeset og Arnfinn Smørholm, Elnesvågen F.ungdomslag og Fræna sentrumsutvikling AS.
Plankonsulent	Fræna kommune – teknisk forvaltning - plan
Hovudformål i ny plan	Legge til rette for utbygging av forretning, bustadar, kontor og fleirbrukshus.
Planområdets areal i daa	31 daa
Aktuelle problemstillingar (støy, byggehøgder, o. l.)	Støy og overgang kontra planskilt kryssing
Ligg det føre varsel om motsegn (j/n)	Nei
Krav om konsekvensutgreiing (j/n)	Nei
Oppstartsmøte, dato	-
Kunngjering oppstart, dato	12.6.2014
Komplett forslag mottatt, dato	-

## 3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

### Bakgrunn

Det er ønskje frå politisk hald om å leggje til rette for ei sentral forretningstomt som kan gje plass for eit større bygg som skal vere med å skape ein finare inngang til sentrumsdefinisjonen i Elnesvågen.

### **Intensjonen med planforslaget**

Tidlegare plan la opp til eit større parkeringsareal på staden i samband med tilrettelegging av ei noko for stor tomt til fleirbrukshus/hotell. Eit fint estetisk uttrykt bygg kan vere med å gje ein klarare definisjon av sentrum.

### **4. PLANPROSESSEN**

Oppstart av planarbeidet vart varsla 12.6.2014 ved utsending av brev til naboar og interessentar, samt annonse i Romsdals Budstikke same dato.

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

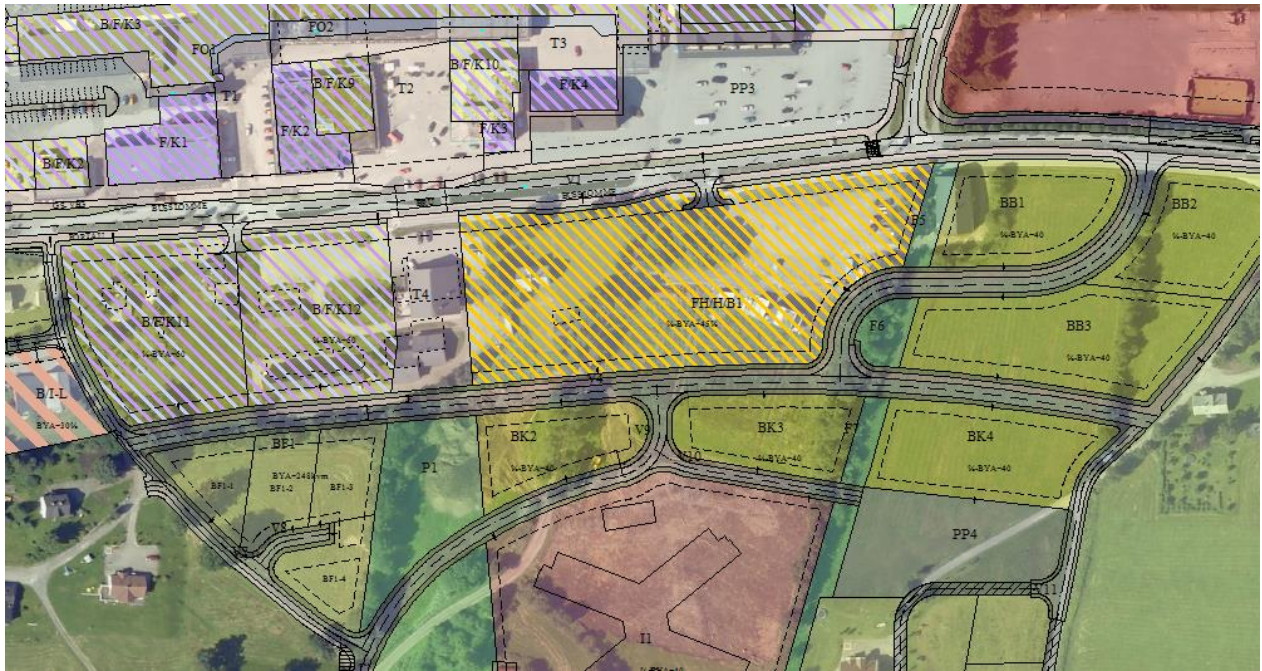
#### Kommuneplan

Planforslaget er ikkje heilt i tråd med gjeldande kommuneplan der det regulerte arealet er avsett til særlege allmenntilgjeldande føremål og forretning(utsnitt nedanfor):



#### Reguleringsplan

Det er ei vedteken reguleringsplan innafor planområdet: Elnesvågen Sentrum vedteken 22.4.2013 Planident: 11005:

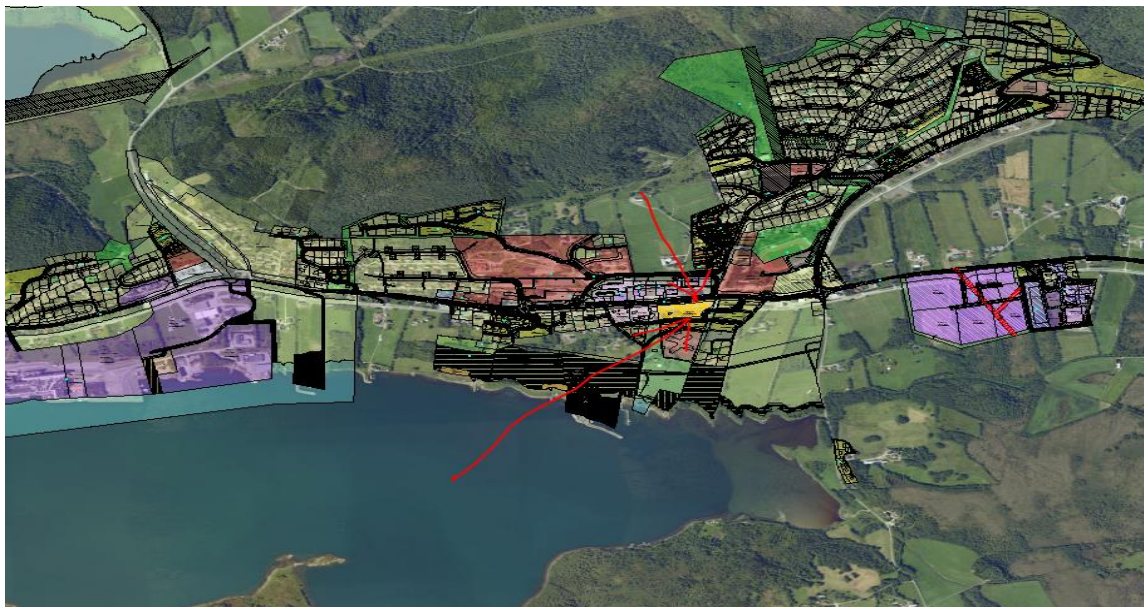


*Eksisterande plan*

## 6. SKILDNING AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)

### Plassering

Planområdet ligger i Elnesvågen sør for fylkesveg 663 fra krysset med Hauglivegen og fram til den gamle Bamsekroa vis a vis torget i sentrum.



### Avgrensing

Avgrensinga følger bygningskroppen på Bamsekroa austre vegg, senterline FV 663 mot nord og senterline avlastningsveg mot sør og eksisterande tilkomst ned til Feta i aust.

Planområdet er totalt om lag 31 dekar stort.

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

Områda utanfor planområdet er for det meste prega av ulike sentrumsfunksjonar i hovudsak forretningar, parkeringsareal og kontor. Sør for området ligg det nye helsesenteret, i vest er det planlagt eller under planlegging nye bustadar og i aust landbruksareal med spreidde bygg.

### **Eksisterande bygg**

Det er ei eldre smie på området og handteringa av denne vert gjort slik det er føresett i gjeldande plan.

### **Natur- og ressursgrunnlaget**

Området inngår i tidlegare regulert utbyggingsområde.

### **Verneinteresser/kulturminne**

Det er registrert eit kulturminne i SEFRAK-registeret innanfor planområdet med SEFRAK-nr. 1548 13 22, smie.

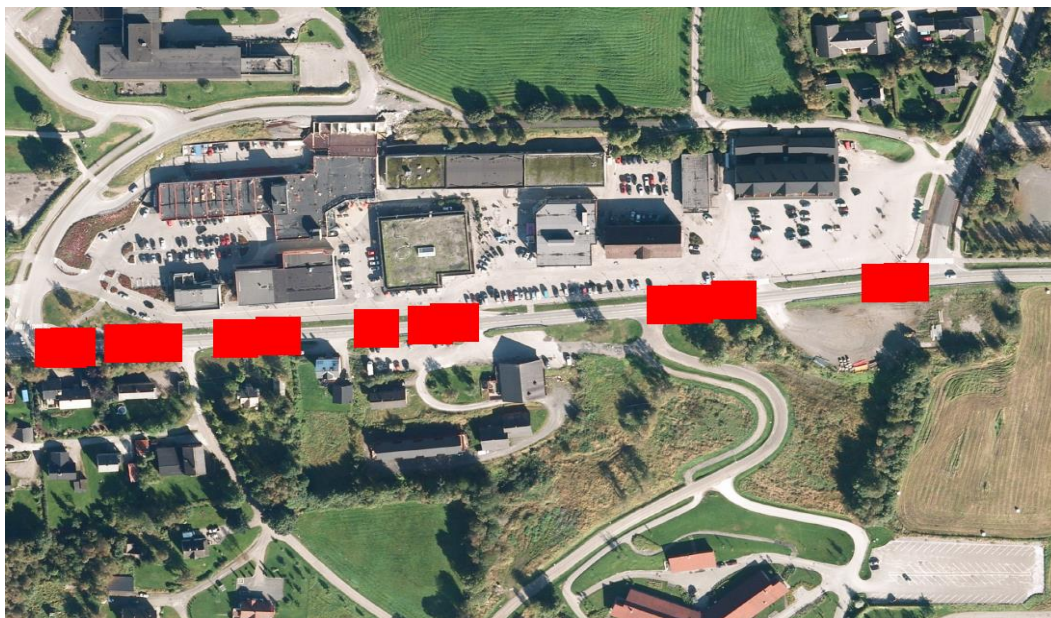
### **Miljøfaglege forhold**

Området er utsatt for støy og noko luftforureining frå biltrafikken på fylkesvegen.

### **Trafikkforhold**

Fartsgrensa forbi området er på 50 km/t, og vil bli senka til 40 i samband med gjennomføring av miljøprioritert gjennomkøyning.

Dei raude firkantane på figuren under viser 5 ulukkespunkt ved tomta. Dei er frå 1980 til 1984 og 1995. Ei av ulykkene er alvorleg, 2 lettare skadd og 2 uskadd. Det synes å vere mindre ulykker på staden dei siste åra.



Forbi tomta er det 50 km/t. 50-sona tek til ved Dalset ca. 600 m lengre mot aust. Før 50-sona er det 60 km/t.



Sikttilhøve

Eksisterande plan legg opp til ei bevisst sanering av direkteavkjørsler til Fv 663 gjennom sentrum. Planen vart til gjennom eit omfattande arbeid og er akseptert av trafikkmyndigheitene som utgangspunkt for dei tiltak som skal skje gjennom sentrum.



*Avkøyning til parkeringsområdet*

Det er i dag direkteavkjørsle til Bamsekroa, veg ned til sjukeheimen og direkteavkøyning til Parkeringsareala der ungdomshuset låg.



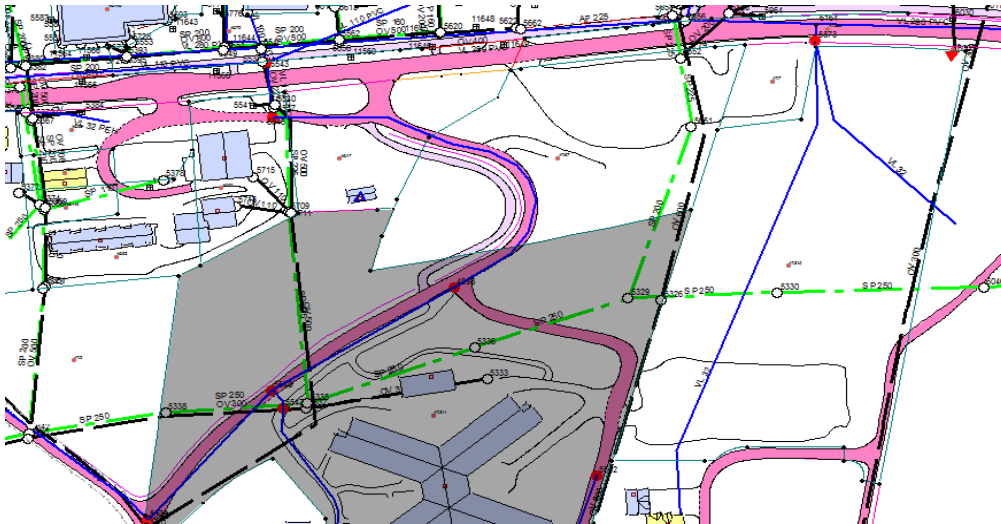
Fylkesveg 663 gjennom Elnesvågen sentrum er ein svært viktig veg i transport sammenheng og etter NVDB (Norsk vegdatabank) er årsdøgntrafikken på strekninga mellom rundkjøringa ved kommunehuset til krysset mot Dalelia 7350 kjøretøy.

### **Skule og barnehage**

Det er pr. i dag tilstrekkelig kapasitet i barnehagane og skulen i Elnesvågen.

### **Teknisk infrastruktur**

Eksisterande anlegg ser slik ut:



Eksisterande anlegg syner at det er eit greitt dimensjonert avløp frå området og at det må gjerast grep for å tilpasse dette til dei føreståande planane.

### **Grøne interesser/born sine interesser/universell utforming/folkehelseprinsippet**

Det er i gjeldande plan regulert to friområde innanfor planområdet.



Planområdet ligg ikkje langt unna fleire attraktive turløyper/turstiar som til dømes Elnestangen. Det er kort veg til badestrand og det er også under planlegging ei helseløype nedanfor sjukeheimen.

### **Juridiske forhold**

Det er ikkje spesielle juridiske tilhøve som treng avklaring ut over det som er innteke i planen og føresegnene til denne.

### **Interessemotsetningar**

Ein kan ikkje sjå at det finst interessemotsetningar i dette området.

## **7. UTGREIINGAR I SAMSVAR MED FORSKRIFT OM KONSEKVENSTUTGREIINGAR**

Ikkje aktuelt.

## **8. SKILDRING AV PLANFORSLAGET**

### **Innleiing**

Planforslaget legg opp til at det skal etablerast ny parkering, nye bygg og nye vegar og fortau. Dei nye bygga vil danne innfallsporten til Elnesvågen som frå aust vil vere svært viktige bygg for å få til eit betre sentrum.

### **Reguleringsformål**

Planområdet er på totalt om lag 31 daa stort. Nedanfor følgjer ei arealoversikt der det vert oppgitt storleik i daa for dei ulike formåla.

<b>Formål:</b>	<b>Areal</b>
<b>Busetnad og anlegg</b>	
Bustader	6 daa
Kombinert busetnad og anleggsformål	6,8 daa
Bustad/forretning/kontor	10,4 daa
<b>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	
Veg	3 daa
Fortau	2,1 daa
Gang/sykkelveg	0,6
Annan veggrunn - grøntareal	2,1
<b>Planområdet totalt</b>	<b>31 daa</b>

### **Byggeformål og grad av utnytting**

I aust er dei to bustadområda BB1 og BB2 ført vidare frå gjeldande plan med ei mindre endring i arronderinga av tomtene for å tilpasse denne til ny vegføring. Utnyttingsgraden BYA er sett til 40%.

BFK er på 10,4 daa med ein utnyttingsgrad på 60 % BYA.  
FH/H/B er på 6,8 daa med ein utnyttingsgrad på 45 % BYA. Fleirbrukshuset skal plasserast inntil torg T4 (områdeplan for Elnesvågen sentrum).

### **Natur- og ressursgrunnlaget**

I følgje artsdatabanken og direktoratet for naturforvaltning sin database er det ikkje registrert verdifulle biologisk mangfald eller viktige naturtypar innanfor eller i tilknytning til planområdet.

### **Topografi/landskapstrekk**

Området skrånar ned mot sjøen og eignar seg godt for den utbygginga som er tenkt. Det må gjennomførast mindre terrengtilpassingar/utfyllingar og utbyggarane må ta omsyn til terrenget jf. § 3.3 i føresegnene.

I føresegnene er det angitt gesims- og mønehøgde i meter over gjennomsnittleg opphavleg terreng.

### **Verneinteresser/kulturminne**

Det er registrert eit kulturminne i SEFRAK-registeret innanfor planområdet med SEFRAK-nr. 1548 13 22, smie.

Fylkeskommunen rår til at smia i SEFRAK-registeret blir tatt vare på og at kommunen tek formelt stilling til bevaring av smia. Dersom smia fortsatt skal bli ståande der ho står i dag vil ho øydelegge utnyttinga av tomta til fleirbrukshuset. Det er difor lagt opp til at smia skal flyttast, og i rekkefølgjekrav § 7.8 er det sett krav til at vidare bruk og flytting av den bevaringsverdige smia må avklarast med kommunen og fylkeskonservatoren før felt FH/H/B blir bygd ut.

### **Miljøfaglege forhold**

Området er avklart i gjeldande plan i høve desse sidene av området.

### **Trafikkforhold**

Planforslaget legg opp til å halde på avkøyringane som er der i dag. Direkteavkøyringa vart kjempa igjennom ved siste plan og er ein føresetnad for utbygging av tomta både som fleirbrukshus og forretning. Avkøyringa er meint å føre til ein parkeringsplass slik føresetnadane var for planområdet tidlegare og som skal vidareførast i denne planen.

I eit samarbeid med vegvesen og fylke vil ein freiste å få til miljøprioritert gjennomkøyring med redusert fart til 40 km/t gjennom det 500 m lange sentrumsområdet. Redusert fart, betre og færre avkjøyrslar og fortau vil kunne gje ei sikrare trafikkavvikling gjennom sentrum.

Den nye planen byggjer på den gamle, men med innskjerping på tidspunktet for bygging av fortau på sørsida av vegen (jf. rekkefølgjekrav i § 7.4 i forslag til reguleringsførsegner) i samband med utbygging av området nedanfor.

Parkeringsplassar er viktige for eit sentrum, men og ei utfordring fordi det må leggjast midlar i ei oppmjuking av asfaltplata som ein parkeringsplass representerer. Forsøket på nordsida synes mislukka i den grad ein her legg opp til ei grøn oppmjuking av den store asfaltflata. I det nye planforslaget vert det lagt opp til ein felles parkeringsplass ved tidlegare avsett innkøyring til fleirbrukshuset. Plassen er meint å dekkje behovet for begge bygga og skal vere

felles for dei der ein ser føre seg ein bruk til noko ulike tidspunkt. Det nye bygget er meint å skape porten til sentrum i staden for parkeringsarealet.

Ei direkteutkøyring vil alltid vere ei utfordring i å skape nye ulykkespunkt og i høve flyten gjennom sentrum. Med ei fart på 40 km gjennom ein sone på 500 m som er sentrumsdefinisjonen meiner vi at dei tiltaka planen legg opp til er forsvarleg. Planfri kryssing er meint å vere knytt opp til gjennomføring av bygget på fleirbrukstomta og må sjåast på i samband med dette. Ei planfri kryssing vil gje eit sikrare mykje betre og finare trafikkmiljø gjennom sentrum, men er avhengig av at ting skjer samstundes. Vi klarar ikkje å få til ei samstundes utbygging av nedsida. Då må vi sjå på den nest beste løysinga og det er nedsett fart, fortau og ei sanering av avkøyrslar.

Direkteavkjøyrsla til Bamsekroa, veg ned til sjukeheimen og direkteavkøyning til parkeringsareala der ungdomshuset låg er føresett sanert i gjennomføring av planforslaget.

### **Risiko og sårbarheit, jf. sjekklister for vurdering av risiko og sårbarheit i samfunnsplanlegginga**

Ingen særskilte risikoforhold er registrert. Sjå ROS-analyse for nærare informasjon.

### **Skule og barnehage**

Det er ikkje avklart kor mange bueiningar denne utbygginga vil gi.

### **Teknisk infrastruktur**

Vegar, nødvendige avlaup og vassforsyning vil bli bygd ut i samband med gjennomføring av planforslaget. Det skal leggjast til rette for gjennomføring av planen. Det vil seie bygging av fortau, vegar(oV2 og oV3) fram til Smievegen

### **Grøne interesser/born sine interesser/universell utforming/folkehelseprinsippet**

Ein ser føre seg at delar av tomta må avsettast til leikeområde i samband med at det vert lagt til rette for bustadar i området. Dette må avklarast i situasjonsplanen som følgjer med ved utbygging av tomta.

Planforslaget rører ikkje ved område som er av interesse for born og unge slik det er i dag. Planområdet ligg ca. 50 m frå skuleplassen og ballbingen der. Nærleikeplassen er tenkt plassert i grøntområde på sørvestsida av det regulerteområdet. I tillegg er det føresett at det vert avsett opphaldsareal i kvar etasje av nybygget.

Det er lagt opp til fortau langs avlastingsvegen sør for utbyggingsområda, langs fylkesveg 663, langs o\_V2 og ein gang- og sykkelveg lengst aust. Dette er med å bidra til at me kan oppnå store positive helseeffektar, men også for miljø, trafikktryggleik og oppvekstvilkår. Man har som mål å få fleire til å gå og sykle framfor å køyre bil. I eit sentrumsområde er det ikkje lang veg til barnehage, skule, butikkar, arbeidsplassar og en vil då vere mindre avhengige av bil, og her kan me med enkle midlar få folk til å gå og sykle meir.

I føresegnene er det krav om universell utforming i tråd med TEK § 8.2, *Uteareal med krav om universell utforming*.

### **Juridiske forhold**

Det er ikkje spesielle juridiske tilhøve som treng avklaring ut over det som er innteke i planen og føresegnene til denne.

### **Interesse motsetningar**

Ein kan ikkje sjå at det finst interessemotsetningar i denne planen ut over kva som er vanleg ved sentrumsplanlegging. Planfri kryssing av FV 663 vil kunne skje ved full utbygging av området og vil gje sentrum ein heilskap som vil vere sakna inntil det er etablert. Vi håper vegen fram til dette vert gjennomført vert kort og at det skjer ei positiv utvikling av sentrum som gjer det livskraftig.

Ei utbygging av tomta slik som føreset i planen vil kunne gje området eit estetisk løft og vil gje nytt liv til eit sentrum i etablering.

## **9. KONSEKVENSAV PLANFORSLAGET**

### **Overordna planer og vedtak**

Planforslaget er i tråd med kommune- og reguleringsplanar.

### **Eksisterande reguleringsplanar**

Forslag til detaljregulering for Elnesvågen sentrum – fleirbrukshus og forretningstomt har nokre endringar i seg i forhold til gjeldande områdeplan for Elnesvågen sentrum. Arealet for kombinertformål vert utvida austover; dei to friområda og BB1 i gjeldande plan blir regulert bort til fordel for ei forretningstomt. Når det gjeld trafikkelement, er det ikkje lagt opp til mange trafikkmessige endringar i forhold til gjeldande plan. Den einaste endringa her er utforminga av o\_V2 mellom fylkesveg 663 og avlastningsvegen.

### **Eksisterande bygg**

Ein har til føresetnad å flytte den gamle smia innanfor planområdet, jf. § 7.8 i forslag til reguleringsføresegner. Flytting av smia skal avklarast med kommunen og fylkeskonservatoren, sjå også avsnittet om «verneinteresser/kulturminne» under.

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

Planområdet omfattar ikkje landbruks-, natur- eller friluftsområde (LNF). Området er regulert til utbygging i gjeldande plan, og detaljreguleringa får difor ingen negative konsekvensar for næringsinteresser knytt til landbruk. Utvidinga av kombinertformålet som legg til rette for forretning innanfor planområdet vil bidra til auka næringsinteresser i Elnesvågen sentrum.

### **Topografi/landskapstrekk**

Området skrånar ned mot Frænfjorden, men ikkje så mykje at ein kan sjå at utbygging vil bli problematisk. Delar av området er opparbeida, men krev ytterligare opparbeiding med tanke på tiltaka som skal skje på området. Det er sagt i fellesføresegnene § 3.3 i forslag til reguleringsføresegner at nødvendige inngrep i eksisterande vegetasjon og terreng skal utførast skånsamt og beskyttast under anleggs- og byggearbeidet. Alle skjeringar og fyllingar skal gis ei utforming og overflate som dempar den visuelle effekten av inngrepa. Verdifulle tre som ikkje kjem i konflikt med bygg skal ikkje fjernast frå tomta.

### **Verneinteresser/kulturminne**

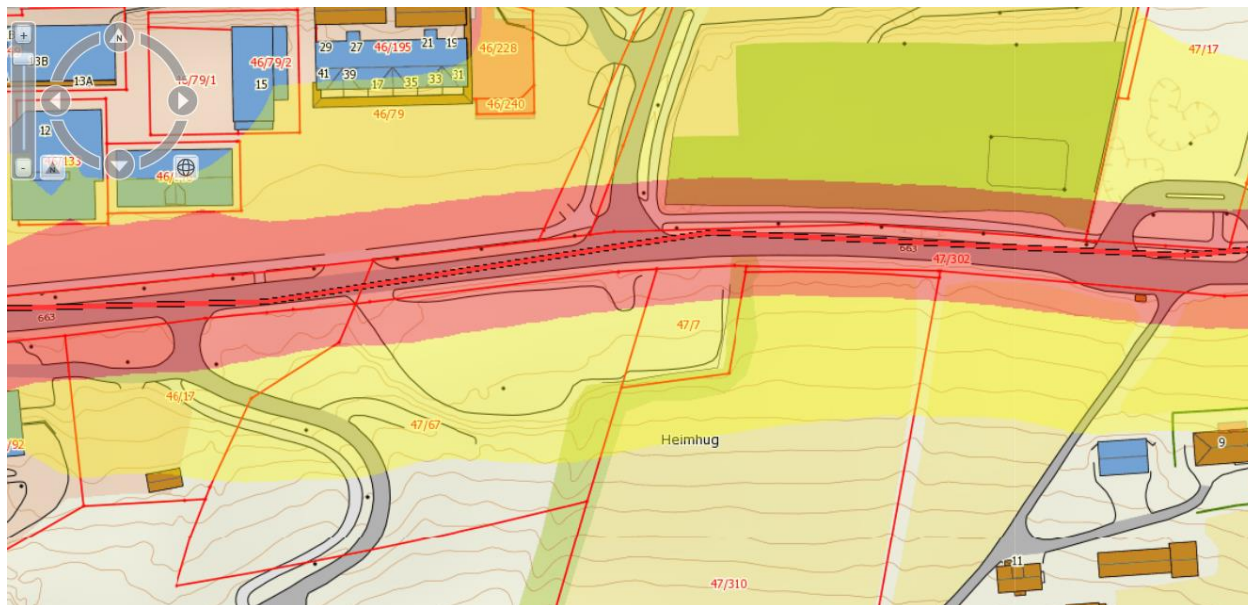
Smia vil bli flytta etter avklaring med kommunen og fylkeskonservatoren. Dersom det kjem fram gjenstandar eller liknande som viser eldre aktivitet i området, skal eventuelt arbeid stansast og det skal gis beskjed til kulturvernmynde. Dette er sikra både gjennom lov om kulturminne og i reguleringsføresegnene til planen.

### **Miljøfaglege forhold**

Retningslinja T-1442/2012 har til formål å førebyggje støyplagar, og er lagt til grunn for vurderinga av støy i planområdet. Retningslinja er rettleiande, og ikkje rettsleg bindande.

Vesentlege avvik kan likevel gi motsegn til planen frå statlege myndigheiter, mellom anna Fylkesmannen og Statens vegvesen. Rettsleg bindande krav kan bli nedfelt i føresegnene i planen.

Gislink har kart over vegdata som viser følgjande støysituasjon for fylkesveg 663 femten år fram i tid:



Fylkesvegen førar altså med seg noko støy i planområdet. Ei etablering av miljøgata vil ha positiv innverknad, men det vil fortsett vere støyproblematikk med tanke på bustadane innanfor planområdet som vil ligge nær opp mot raud støysone (jf. illustrasjon over). Det er gitt ei felles føresegn om tiltak mot trafikkstøy i § 3.13 i forslag til reguleringsføresegner: «Nye bustader med tilhøyrande leike- og opphaldsareal skal tilfredsstillast støykrava som er nedfelt i Norsk Standard NS 8175. Dette inneber at innandørs støynivå ikkje skal overstige 30 dBA, og utandørs leike- og opphaldsareal skal ikkje ha høgare støynivå enn 55 dBA. Ved byggesøknad skal det visast løysingar som dokumenterer at krava er oppfylt, til dømes ved fasadetiltak (vindaug)». Det er gjeve ytterligare spesifiserte føresegnar om utan- og innandørs støynivå (sjå under).

I følgje Retningslinje for handsaming av støy i arealplanlegging (T-1442/2012) gjeld følgjande anbefalte støygrensar for utandørs støynivå når det gjeld arealbruk i gul og raud sone:

- **Gul sone:** Ei vurderingssone er bygg med støyfølsam bruksformål kan oppførast dersom avbøtande tiltak tilfredsstillar grenseverdiene tilsvarande støyforhold ( $L_{den} = 55$  dBA).
- **Raud sone:** Nærast støykjeda og viser eit område som ikkje er eigna til støyfølsame bruksformål, og at ein skal unngå etablering av nye bygg med støyfølsam bruksformål.

Støynivå innandørs blir styrt gjennom Teknisk forskrift, og ein støyfagleg utredning skal ligge ved søknad om rammeløyve i byggesaker. Dette er nedfelt i forslag til reguleringsføresegner §§ 4.1.7 og 4.2.7.

Det må leggast vekt på at alle bustadane innanfor gul støysone får ei stille side, og tilgang på eit eigna uteopphaldsareal med tilfredsstillande støyforhold. På grunnlag av støyvurderinga over er det gjort følgjande avbøtande tiltak:

- 1) Utandørs støynivå: Det er sett rekkefølgjekrav om ferdig opparbeida nødvendig støyskjerming for eventuelle leikeplassar og uteopphaldsareal i situasjonsplan i samhøve med krav i T-1442/2012 før det blir gjeve byggeløyve, jf. § 7.12 i forslag til reguleringsføresegner.
- 2) Innandørs støynivå: Når plan- og fasadeteikningar ligg føre må ein rekna ut lydnivå innandørs. Det kan da bli sett krav til fasadane (vindauga) kva gjeld lyd. Eventuelle soverom med fasade mot støykjelde bør sjekke grenseverdiane for innandørs støynivå. Dersom desse er for høg, vert det anbefalt at soverom ikkje får orientering den retninga. I forslag til reguleringsføresegner er følgjande ordlyd nytta i §§ 4.1.7 og 4.2.7: «*Bustadane skal ha støynivå som tilfredsstillar krava i T-1442/2012, det vil seie vere mindre enn  $L_{den} 55$  dBA på uteplass og utanfor rom med støyfølsam bruk. Utanfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden ikkje overstige  $L_{5AF} 70$  dBA. Det skal ligge føre ein støyfagleg utgreiing ved søknad om rammeløyve i byggesaker*».

Det er ikkje gjort noko funn ved vurdering av biologisk mangfald. Det har heller ikkje kome fram opplysningar i saken som skulle tyde på at det kan vere artar eller naturtypar innanfor planområdet som ikkje er fanga opp av registreringar gjort ved plansjekk i GisLink. Kravet om naturmangfaldloven § 8 om at saken skal basere seg på eksisterande og tilgjengeleg kunnskap er med dette oppfylt. I og med at naturmangfaldet ikkje blir påverka av planforslaget og det ikkje kan visast til effektar av tiltaket på verdifull natur, legg ein til grunn at det ikkje er nødvendig å gjere vurderingar etter dei andre miljøprinsippa i naturmangfaldloven §§ 9, 10 og 12.

### **Trafikkforhold**

Trafikkforholda vil ikkje bli endra i forhold til gjeldande plan da vkøyringane i gjeldande plan er oppretthaldne. Det nye i dette planforslaget er forretningstomta sør for fylkesvegen. Når det gjeld grad av utnytting på denne tomte er denne sett til %BYA=60%, og bygger på same prinsipp som forretningsarealet i tilgrensande plan i vest.

Som tidlegare nemnt er det i dag direkteavkøyrsløp til Bamsekroa, veg ned til sjukeheimen og direkteavkøyring til parkeringsareala der ungdomshuset ligg. Alt dette vert føresett sanert i samband med gjennomføring av planforslaget der ny avkøyring til den nye parkeringsplassen vert etablert.

Bygging av fortau, avkøyrlesanering og redusert fart vil gje eit løft for området og vil betre dei trafikkale tilhøva gjennom sentrum. I dag har vi alt ei utbreidd kryssing mellom dei ulike sidene og ved gjennomføring av undergangen vil vi ha fleire alternativ som i sum vil kunne gje merkbar betre kommunikasjonslinjer.

I sum vil alt dette gje betre trafikktilhøve gjennom sentrum av Elnesvågen

### **Risiko og sårbarheit, jf. sjekklister for vurdering av risiko og sårbarheit i samfunnsplanlegginga**

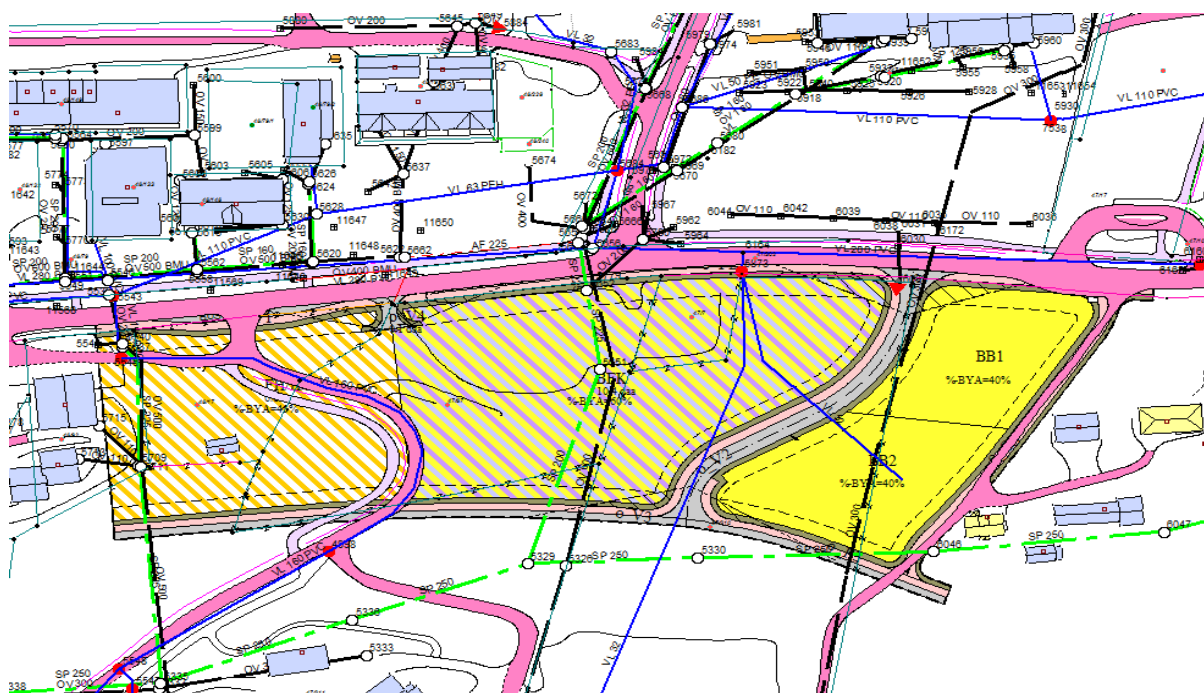
Sjekklister for vurdering av risiko og sårbarheit i samfunnsplanlegginga viser at ein ikkje kan finne at det er knytt uakseptabel risiko ved utbygging. Ros-sjekklister ligg vedlagt saken.

### **Skule og barnehage**

Det er ikkje kjent kor mange nye bustader denne utbygginga vil gi. Pr. i dag er det tilstrekkeleg kapasitet i barnehagane i Elnesvågen. Det er fleire bustadfelt som skal byggast ut framover (til dømes Dalelia, Haukås Øvre, Høstmark og i sentrum) utan at kapasiteten på barnehagane skal aukast. Skolestrukturen i Fræna er mykje diskutert og kan bli endra. På sikt må ein enten utvide eksisterande barneskule i Elnesvågen eller bygge ny. Tal nye bustader denne detaljreguleringa legg opp til er såpass beskjeden at ein reknar med at både plassar i barnehage og skule er tilstrekkeleg.

### Teknisk infrastruktur

Hovudavlaupet frå Hauglia går igjennom området. Dette systemet må endrast i samband med utbygging av tomte og må tilpassast den påtenkte utbygginga. Dette arbeidet vil starte opp så snart tomte er tildelt og arbeidet med utforming av bygg er avklart. Likeeins kan ein seie om fjerning av eksisterande veg og bygging av ny veg vil måtte skje så snart saka er avklart. Ekisterande VA-system ser du nedanfor:



### Grøne interesser/barn sine interesser/universell utforming/folkehelseprinsippet

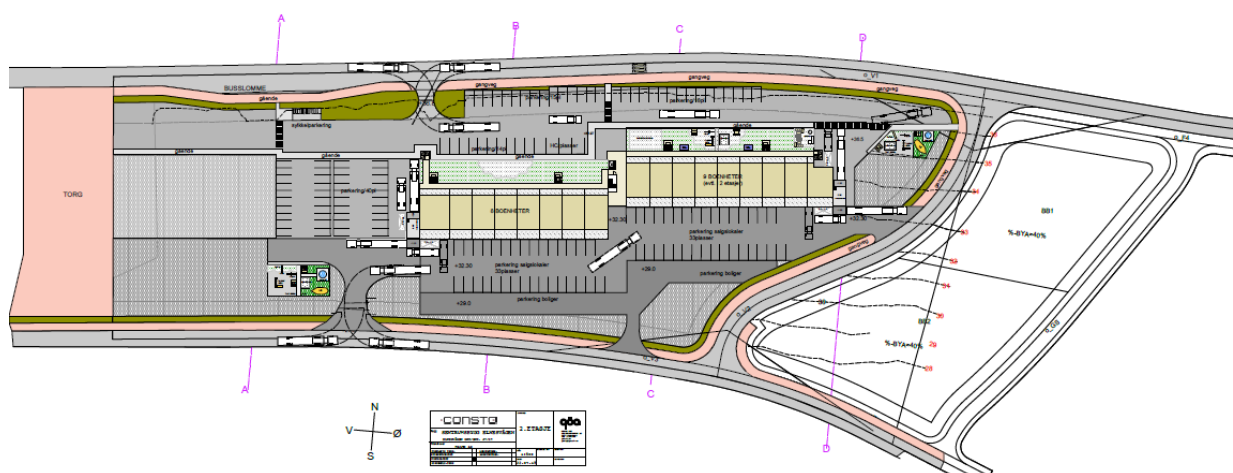
Grønndraget slik det er vist i gjeldande plan vil gå tapt ved denne reguleringa. Det vil vere ei utfordring å gjenskape dette eller eit avbrekk i bygningsmassen slik at ein ser igjen skillet som dei grønne draga gjennom sentrum skaper. Det er likevel krav om uteoppholdsareal for bustadane innanfor areala for bustader i planområdet nedfelt i § 3.12 i forslag til reguleringsføresegner:

- 3.12.1 For alle bueningar med meir enn to rom skal det i rimelig nær tilknytning til bueninga vere uteoppholdsareal som er eigna til rekreasjon, leik og opphald. Som uteoppholdsareal kan man rekne med dei delar av tomte som ikkje er bygd eller avsett til trafikkareal og parkering.
- 3.12.2 Uteplassen skal vere skjerma mot innsyn, uønskt ferdsel og sterk støy. Uteplassen bør ha solinnfall. Arealet bør primært vere på bakken, men areal på balkong/terrasse godkjennast også. Minste tillate djupne på balkong/terrasse er 1,8 meter. Uteoppholdsarealet kan vere felles og/eller privat.

Arealkrav: Alle bueiningar med meir enn to rom skal ha balkong/terrasse på minst 9 m<sup>2</sup>. Tilfredstillande løysing for leikeareal der leikearealet skal vere minst 25 m<sup>2</sup> per bueining, arealet skal i hovudsak ikkje vere brattare enn 1:3 og areal smalare enn 10 m skal ikkje reknast med. Brattare terreng enn dette må i tilfelle ha særlege kvalitetar som eit avgrensa område eigna som akebakke jf. Forslag til reguleringsføresegner. Det er sett av krav til at leikeareala skal ha sol vesentlege delar av året og døgnet. Jf forslag til føresegner.

Det er sett rekkefølgekrav til at det ikkje vert gitt bruksløyve eller ferdigattest for husvære før leikearealet er ferdig opparbeidd i samsvar med godkjente planar jf . Forslag til reguleringsføresegner.

Det er også sett rekkefølgekrav til at felles leikeareal skal vere opparbeidd og ferdigstilt i tillegg til at leikeplassen skal ha sandkasse, benk og noko fast dekke som del av byggesøknad for husværa jf. Reguleringsføresegnene.



Vidare er det sett følgjande krav til universell utforming i § 3.9 i forslag til reguleringsføresegner:

- 3.9.1 Prinsipp for universell utforming skal, så langt det er mogleg, leggast til grunn innanfor reguleringsformålet ved utforming av trafikkanlegg, fellesareal m.m.
- 3.9.2 Alt gangareal må ha fast dekke som ikkje gir for stor friksjon eller nivåforskjell for rullestolbrukarar og personer med ganghjelpemidlar. Gang- og sykkelveger, fortau og andre gangareal skal dekkas med asfalt eller anna belegg med tilsvarende jamn overflate. Kantsteinen skal kunne fungere som ledelinje for blinde, derfor skal avslutning av gangareal mot køyreareal utførast med kantstein.
- 3.9.3 Areal framom publikumsinngangar skal leggjast til rette for gåande og skiljast frå køyreareal og parkeringsareal. Uteareal som er atterhaldt fotgjengarar skal utformast slik at dei fungerer tilfredsstillande for alle grupper fotgjengarar, inkludert rørslehemma og orienteringshemma.



Sett under eitt vil ikkje planforslaget ha noko store negative konsekvensar for dei grøne interessene/barn sine interesser/universell utforming og folkehelseprinsippet.

### **Juridiske/økonomiske konsekvensar for kommunen**

Planen i seg sjølv er juridisk bindande for arealbruken. Den nye planen legg ikkje noko anna løp for utvikling av området enn tidlegare plan ut over retten til å føre opp forretningsbygg på den eine delen av tomta. Vektsystemet omkring tomta må opparbeidast i samband med klargjering av det nye forretningsarealet. Både vegbygging og fortau inngår i rekkefølgjekrava til planen.

### **Utbyggings-/opparbeidingsavtale**

Det er sett rekkefølgjekrav om at det skal ligge føre ein godkjent utbyggingsavtale før ein startar på opparbeiding av kommunaltekniske anlegg som kommunen skal overta drifta på, jf. forslag til reguleringsføresegner, § 7.6.

## **10.FRÅSEGN OG MERKNADER (MEDVERKNAD)**

### **Samandrag av innspel, fråsegn og merknader med forslagstiller sin kommentar.**

Det kom inn fire merknadar i samband med melding om oppstart av planarbeidet.

### **Fylkesmannen i Møre og Romsdal, datert 20.6.2014**

*Fylkesmannen merkar seg at deler av planområdet er sett av til parkområde i gjeldande reguleringsplan. Dei legg til grunn at ny plan legg til rette for tilsvarende kvalitetar i området.*

#### Vurdering:

Behovet for auka utbyggingsareal fører til at arealet regulert til friområde i gjeldande plan må vike til fordel for utbygging. Som tidlegare sagt vil det vere ei utfordring å gjenskape dette eller eit avbrekk i bygningsmassen slik at ein ser igjen skillet som dei grøne draga gjennom sentrum skaper. Det er likevel sett krav om at alle bueiningar med meir enn to rom skal ha uteopphaldsareal som er eigna til rekreasjon, leik og opphald i rimeleg nær tilknytning til bueininga, og evt. uteopphaldsareal vil erstatte dette grøntområdet.

Merknaden er imøtekomen.

### **Statens vegvesen, 2.7.2014**

*Statens vegvesen varslar motsegn på grunnlag av fråverande rekkefølgjekrav til utbygging av fortau langs sørsida av fylkesveg 663.*

*Dei har også merknadar til kryssing av fylkesveg 663, tilkomstløysing til planområdet og byggegrense.*

*Norsk vegdatabank viser at årsdøgntrafikken på strekninga mellom rundkjøringa ved kommunehuset til kryss mot Dalelia er 7 350 kjøretøy. Tillate fartsgrense på strekninga er 50 km/t. Planområdet er i områdeplanen for Elnesvågen sentrum regulert til fleirbrukshus, hotell og bustad (FH/H/B1), samt bustadane BB1-BB3. Forretning kan generere ei vesentleg auke i tal mjuke trafikantar som må krysse og ferdes langs fylkesvegen. Det kjem ikkje fram av varsel om oppstart kva type forretning det er tale om og det er vanskeleg å seie noko om omfanget av arealbruken på dette tidspunktet. Vil forretningsarealet komme på kostnad av*

denne planen? Kva for trafikkmessige endringar vil planforslaget ha i forhold til gjeldande plan?

For at Statens vegvesen skal kunne akseptere ein slik arealbruk må det bli knytt ei rekkefølgjeføresegn til utbygging av fortau på sørsida av fylkesveg 663.

Fylkesveg 663 gjennom Elnesvågen sentrum fell utanfor den vanlege inndelinga i dimensjoneringsklassar i handbok N100 (tidlegare handbok 017) Dimensjoneringsklasse H1 (nasjonale hovudveggar og dei andre hovudvegane) er vurdert til å ligge nærmast den normerte inndelinga. Ei forretningstomt på sørsida vil føre til at kryssing av fylkesvegen vil skje over eit større tidsrom og ofte i dei mest trafikkerte tidsperiodane. Med stor trafikkmengde gjennom sentrum der tal tunge kjøretøy er ca. 9% vil utbygging av tosidig sentrum presse fram behovet for planskilt kryssing.

Når det gjeld tilkomst er det ikkje omtala i varsel om oppstart kva for løysingar planen legg opp til. Statens vegvesen er i utgangspunktet negativt innstilt til at regulert direktetilkomst, jf. Områdeplanen for Elnesvågen sentrum, frå fylkesveg 663 skal nyttast.

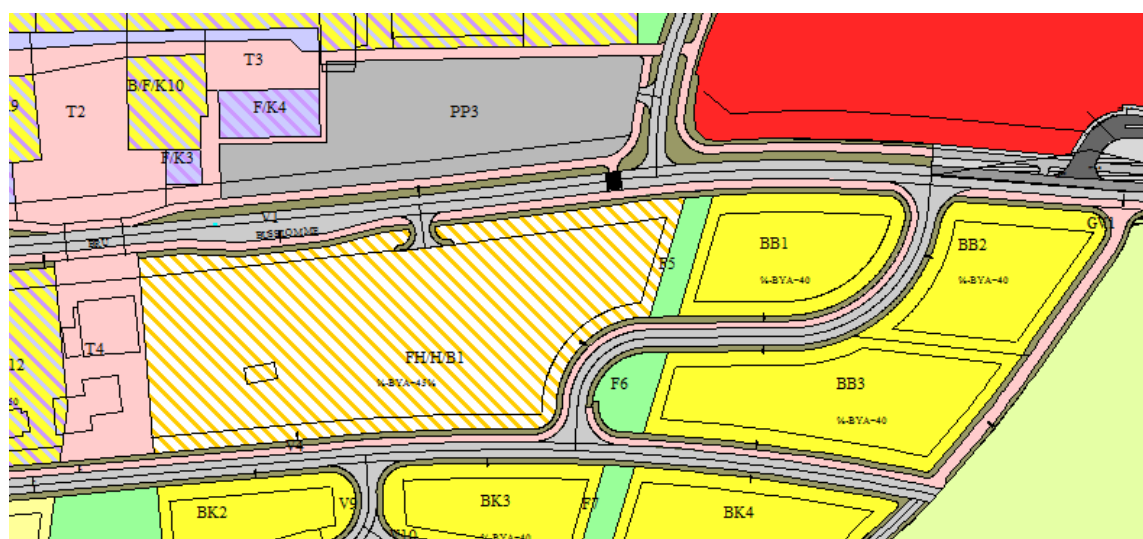
Byggegrensa frå områdeplanen for Elnesvågen sentrum må vidareførast i denne planen.

#### Vurdering:

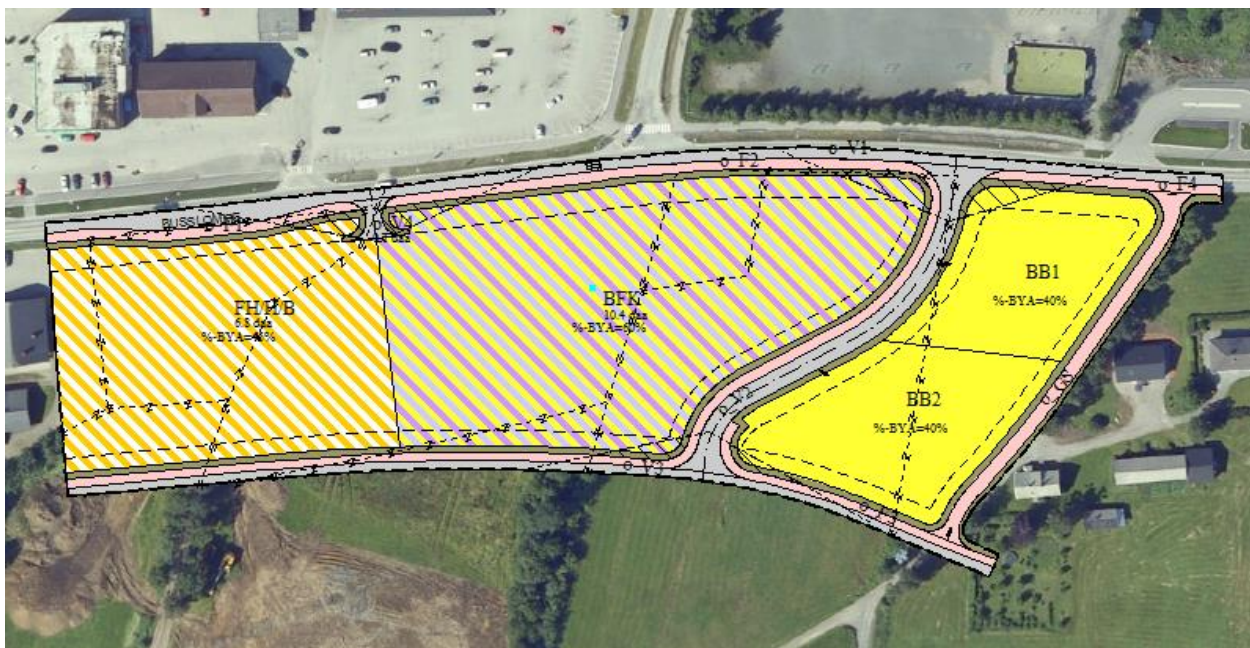
Rekkefølgjekrav til utbygging av fortau langs sørsida av fylkesveg 663 er teken inn i planforslaget, jf. § 7.4 i forslag til reguleringsføresegner.

Innanfor planområdet er det lagt opp til både fleirbrukshus og forretning/bustader. Område FH/H/B er sett av til kombinert busetnad og anleggsformål med maks utnytting på %-BYA=45%. Område BFK er sett av til bustad/forretning/kontor med maks utnytting på %-BYA=60%. Parkeringsarealet går inn i berekningsgrunnlaget for grad av utnytting for begge områda, slik at storleiken på dei ulike arealformåla må ta omsyn til kvarandre. Nøyaktig fordeling er ikkje kjent.

I områdeplan for Elnesvågen sentrum er det sett av 11,6 daa til dette kombinertformålet:



I detaljregulering for fleirbrukshus og forretningstomt er det samla arealet for kombinertformålet auka til 17,2 daa:



Slik ser ein at forretningsarealet ikkje vil gå ut over arealet tiltenkt fleirbrukshus i områdeplan for Elnesvågen.

Det er ikkje lagt opp til store trafikkmessige endringar i forhold til gjeldande plan. Den einaste endringa her er utforminga av o\_V2 mellom fylkesveg 663 og avlastningsvegen. Busslomma langs fylkesveg 663 er den same, det er også avkjørsel frå fylkesveg 663 som vil leie bilane rett på parkeringsarealet som er tenkt mellom fleirbrukshuset og forretninga. Parkeringsarealet kan slik nyttast til alle funksjonane innanfor kombinertformålet.

Vi merker oss at Statens vegvesen kategoriserer fylkesveg 663 til dimensjoneringsklasse H1 sjølv om den fell utanfor den vanlege inndelinga i handbok N100 (tidlegare handbok 017). Fræna kommune meiner ei slik vurdering ikkje blir heilt riktig da fylkesveg 663 forbi planområdet ligg godt under maks-ÅDT som er sett i denne klassa (ÅDT <12000) og fartsgrensa pt. er 50 km/t. Ved ei eventuell etablering av miljøtiltak gjennom Elnesvågen sentrum er det foreslått å byggje oppheva gangfelt og at fylkesvegen gjennom sentrum skal ha ei fartsgrense 40 km/t. Vidare står det under «Løysingar for gåande og syklende» i handbok N100 at det *bør* vere planskilt eller signalregulert kryssing i plan for ÅDT > 6000. Planforslaget legg opp til overgangsfelt for dei mjuke trafikantane slik det er regulert inn i områdeplan for Elnesvågen sentrum. Det er også sett rekkefølgekrev, jf. forslag til reguleringsføresegner, § 7.12.

På bakgrunn av dei ovannemnte punkta og at handbok N100 seier at kryssing mellom gang- og sykkelveg/sykkelveg med fortau og kjøreveg *bør* og ikkje *må* vere planskilt, legg Fræna kommune opp til overgangsfelt ved kryssing av fylkesvegen for dei mjuke trafikantane.

Det er som tidlegare nemnt ikkje lagt opp til store trafikkmessige endringar i forhold til områdeplan for Elnesvågen. Planforslaget held seg til dei kryss og avkjørslar som er regulert i gjeldande plan. Direkteavkjørselen frå fylkesveg 663 vil leie bilane rett til ein felles parkeringsplass for fleirbrukshuset og forretningsbygget.

Byggegrensa frå områdeplan for Elnesvågen sentrum er vidareført i dette planforslaget.

Merknaden er imøtekomen.

## Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 11.7.2014

### Planfagleg vurdering

Formålet med regulering er i tråd med gjeldande områderegulering Elnesvågen sentrum. Fylkeskommunen hadde gjerne sett at oppstartsmeldinga ga meir om bakgrunnen for planlegging av forretningstomt, og kvifor det ikkje samstundes er eit formål å legge til planmessig til rette for fleirbrukshus/hotell og/eller bustader no. Heile området for kombinerte formål er inkludert i planområdet, dette betyr gjerne at planen vil vere meir detaljert for «forretningsstomta» enn andre formål?

Dersom den detaljerte planelegginga for aktuelle formål ikkje skjer samtidig, kan dette gi utfordringar for samordning. Fylkeskommunen reknar med at kommunen har fokus på dette og at det blir drøfta i planarbeidet.

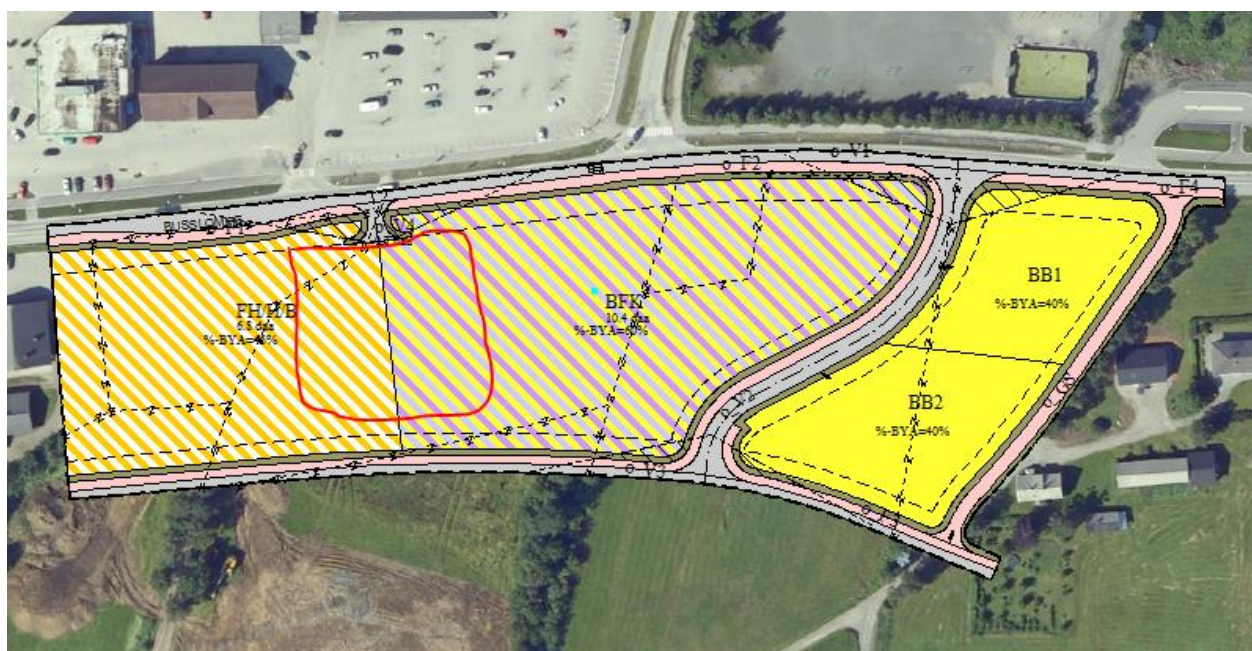
### Kulturminner frå nyare tid

Det er registrert eit kulturminne i SEFRAK-registret innanfor planområdet med SEFRAK-nr. 1548 13 22, smie. Fylkeskommunen er ikkje kjent med kva tilstand denne smia har, men det er etter kvart få av dei igjen rundt om i fylket. Dei rår derfor til at det blir tatt vare på. Områdereguleringa for Elnesvågen sentrum tok ikkje formelt stilling til bevaring av smia, noko som difor må gjerast i denne detaljreguleringa.

### Vurdering:

Bakgrunnen for at området ikkje blir spesifisert ytterligare er at omfanget av dei ulike elementa innanfor kombinertformålet ikkje er avklart enda. Her er det meir prinsippet som står i fokus framfor ei detaljering av dei ulike arealformåla. Ønskje om å legge til rette for ein sentral forretningstomt er som tidlegare nemnt eit ønskje frå politisk hald utan at detaljane for dette forretningsbygget er vidare kjent for administrasjonen.

Ein vel likevel å skilje arealformålet for hotell/fleirbrukshus frå arealformålet for forretning. Begge arealformåla har også arealformålet bustad i seg. Fellesparkering for dei to kombinertformåla er tenkt mellom dei to kombinertformåla (sjå illustrasjon under) utan at ein ønskjer å fastspikre dette heilt enda, jf. ovanfor.



Det er ikkje ønskeleg at smia blir ståande innanfor kombinertformålet FH/H/B. Dette vil øydelegge heile bruken av tomta som er tenkt til fleirbrukshus. Tømmerdelen og grua kan demonterast og byggjast opp att medan reisverkdelen må byggjast opp att med nye materialar. Planforslaget nyttar derfor same føresegn som rekkefølgekravet i gjeldande plan, § 8.7: «*Før felt FH/H/B kan utbygges må videre bruk og flytting av den bevaringsverdige smia avklares med kommunen*».

Merknaden er imøtekomen.

#### **Istad Nett A/S, datert**

*Istad Nett har tekniske installasjonar i området, og peikar på at ein eventuell flytting/endring på desse må bærast av tiltakshavar.*

#### Vurdering:

Merknaden er teken til vitande.

### ***11.FORSLAGSTILLAR SIN FAGLEGE GRUNNGJEVING***

Elnesvågen sentrum er i dag konsentrert nord for fylkesveg 663. Stort sett alle eigedomar på nordsida er bygd ut slikt at utviklingspotensialet er relativt lite innanfor gjeldande områdeplan. Dersom det skal byggjast ut ytterligare på nordsida av vegen må utvidinga skje mot aust og vest. Dette vil gi eit langt og smalt sentrum og er ikkje ei utvikling Fræna kommune ønskjer. Kommunen ønskjer med dette planforslaget å utvikle også sørsida av fylkesvegen til sentrumsformål, og no også ei forretningstomt.

For å få til eit levande sentrum må det leggjast til rette for å få folk inn i sentrum. Det er derfor lagt opp til busetnad i begge dei kombinertformåla FH/H/B og BFK.

Når det gjeld planskilt kryssing merker Fræna kommune seg at Statens vegvesen kategoriserer fylkesveg 663 til dimensjoneringsklasse H1 sjølv om den fell utanfor den vanlege inndelinga i handbok N100 (tidlegare handbok 017). Fræna kommune meiner ei slik vurdering ikkje blir heilt riktig da fylkesveg 663 forbi planområdet ligg godt under maks-ÅDT som er sett i denne klassa (ÅDT <12000) og fartsgrensa pt. er 50 km/t. Ved ei eventuell etablering av miljøtiltak gjennom Elnesvågen sentrum er det foreslått å byggje oppheva gangfelt og at fylkesvegen gjennom sentrum skal ha ei fartsgrense 40 km/t. Vidare står det under «Løysingar for gåande og syklande» i handbok N100 at det *bør* vere planskilt eller signalregulert kryssing i plan for ÅDT > 6000. Planforslaget legg opp til overgangsfelt for dei mjuke trafikantane slik det er regulert inn i områdeplan for Elnesvågen sentrum. Det er også sett rekkefølgekrav, jf. forslag til reguleringsføresegner, § 7.12.

På bakgrunn av dei ovannemnte punkta og at handbok N100 seier at kryssing mellom gang- og sykkelveg/sykkelveg med fortau og kjøreveg *bør* og ikkje *må* vere planskilt, legg Fræna kommune opp til overgangsfelt ved kryssing av fylkesvegen for dei mjuke trafikantane.

Fræna kommune meiner ei utbygging av tomta slik som føreset i planen vil kunne gje området ei trygg nok kryssing av fylkesvegen og eit estetisk løft og vil gje nytt liv til eit sentrum i etablering.

## ***12. EVENTUELLE ENDRINGAR ETTER OFFENTLEG ETTERSYN***

Heile vegbreidda på austre del av avlastingsvegen er teken inn i planen, og en måtte då ta med tilsluttande område (BK1 og V11) i sør for å tilpasse desse områda til ny vegføring.

Det er tatt inn eit pilsymbol til på kartet som viser inn- og utkøyring frå V3.

Det er tatt inn eit symbol ovanfor F4 som viser at tilkomst frå bilistane skal sanerast. Dette er i tråd med gjeldande plan.