



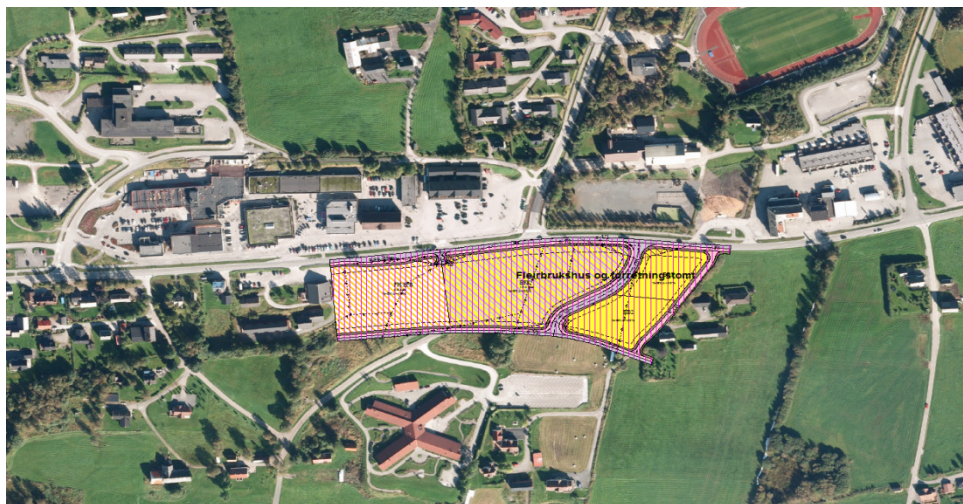
**Fræna kommune**  
**Teknisk forvaltning**  
**Plan**

Arkiv: 201413  
Arkivsaksnr: 2014/1758-18  
Sakshandsamar: Rune Iversen

## Saksframlegg

Utval	Utvalssak	Møtedato
Plan- og økonomiutvalet i Fræna kommune	37/2015	11.05.2015
Kommunestyret i Fræna	33/2015	26.05.2015

### Detaljregulering for Elnesvågen sentrum - Fleirbrukshus og forretningstomt - til godkjenning



#### Saksdokument

Oversiktskart, datert 09.09.14

Forslag til reguleringsplan, datert 08.09.14, sist endra 5.5.2015

Forslag til reguleringsføresegner, datert 08.09.14, sist endra 5.5.2015

Planomtale, datert 08.09.14, sist endra 5.5.2015

ROS-analyse, datert 08.09.14

#### Innkommne merknader

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, datert 3.11.2014

Statens vegvesen, datert 27.10.2014

Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 31.10.2014 og 4.5.2014

Haukås Grendautval, datert 14.10.2014

Wold og CO advokater MNA på vegne av Marit Brudeset, Arnfinn Smørholm og Elling Kvammen, datert 30.10.2014

## Saksopplysningar

Det er eit ønske 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 sentrum av Elnesvågen slik han er definert i forslag til ny kommuneplan.

Formålet med planarbeidet er å leggje til rette for utbygging av forretning, bustadar og kontor på austre del av tomt avsett til mellom anna fleirbrukshus. Det er gjort ei endring på linjeføringa på vegen mellom FV 663 og den nye avlastningsvegen mot sør. Tilknytingspunktet på FV 663 er ikkje endra.



Figur 1 Utsnitt til venstre viser gjeldande områdeplan for Elnesvågen sentrum, og utsnitt til høgre viser planforslaget.

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 opprethalden og området sør for denne er det føresett bygd eit parkeringsareal som skal dekke parkeringa for området aust og vest for plassen.

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

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 tomte 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.

Ei direkteutkøyring vil alltid vere ei utfordring i å skape nye ulykkespunkt og i høve flyten gjennom sentrum. Med ei fart på 40 km/t 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 gjennomførigr bygget på fleirbrukstomte og må sjåast på i samband med dette. Ei planfri kryssing vil gje eit sikrere og mykje betre og finare trafikkmiljø gjennom sentrum. Dette tiltaket er avhengig av at ting skjer samstundes. Vi klarar ikkje å få til ei samla utbygging av nedsida. Utbygginga vil måtte skje gradvis. Då må vi sjå på den nest beste løysinga og det er nedsett fart, fortau og ei sanering av avkøyrslar.

Direkteavkøyrsla til Bamsekroa/Vikingfjord/Il Chef, veg ned til sjukeheimen og direkteavkøyring til parkeringsareala der ungdomshuset låg, er føresett sanert ved gjennomføring av planforslaget. I sum vil alt dette gje betre trafikktilhøve gjennom sentrum av Elnesvågen.

Ein ser føre seg at delar av tomte 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 tomte. Grønt draget slik det er synt 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.

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%.

Det er registrert eit kulturminne i SEFRAK-registeret innanfor planområdet med SEFRAK-nr. 1548 13 22, smie. Dersom smia fortsatt skal bli ståande der ho står i dag vil ho øydelegge utnyttinga av tomte til fleirbrukshuset. Det er difor lagt opp til at smia skal flyttast, og i rekkefølgekrav § 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. Dette er i tråd med gjeldande plan.

Endring av planen skjer i ein plan som vart vedteken 22.4.2013.

**Saka har ligge ute til offentleg ettersyn i tida 19.9.2014 – 31.10.2014 og det har komme inn følgjande merknadar:**

**Fylkesmannen i Møre og Romsdal** datert 3.11.2014 skriv slik i si tilbakemelding:

### **Fråsegn til offentleg ettersyn - motsegn**

Fylkesmannen viser til Dykkar brev av 17.09.2014, der reguleringsplan for Elnesvågen sentrum - fleirbrukshus og forretningstomt blir lagt ut til offentleg ettersyn, etter vedtak i Plan- og økonomiutvalet den 15.09.2014. Vi har ut frå våre ansvarsområde følgjande merknadar:

### **Generelt**

Det er gjort justeringar frå eksisterande plan i området, for å legge til rette for etablering av mellom arma forretning og kontor. I planen er det lagt opp til fleksible løysingar, noko som gjer det vanskeleg å gi konkrete føringar i føresegner og plankart.

### **Støy**

Reguleringsområdet ligg sør for hovudvegen (fv. 663) som går gjennom Elnesvågen sentrum, og i følgje støyvarselkartet er deler av reguleringsområdet i raud og gul støysone. Reguleringsplanen viser etablering av bustader (BB1 og BB2), samt kombinasjonsføremål bustad og anlegg (FH/H/B) og bustad/ forretning/ kontor (BFK), som alle grensar til vegen.

Kommunen har sett krav i føresegna om støyanalyser og at ev. støytiltak skal visast i situasjonsplan og /eller dokumentert i byggesøknad.

Fylkesmannen viser til at støyvarselkart berre er ei grov sjablongkartlegging som ikkje kan nyttast som grunnlag for detaljregulering. Når sjablongen viser at området er i gul sone må det gjerast ei komplett støyberekning så tidleg som mogleg, jf. pkt. 3.1 i T-1442/12. Dette er konkretisert i pkt 3.2.1 der det blir gitt krav om støyfagleg utgreiing, samt at denne skal ligge føre samtidig med planforslaget i plansaker. For eldre saker må utgreiinga ligge føre ved søknad om rammeløyve i byggesaker. Det går klart fram av Miljøverndepartementet sin rettleiar M-128-1014 til retningslinene T-1442, kap. 9.2, tab. 43 at reguleringsplaner skal ha ei komplett typeberekning av støy.

Fylkesmannen har etter dette **motsegn** til planen. Støytilhøva må dokumenterast, og naudsynte tiltak må innarbeidast i planen.

### **Barn og unge**

#### Nærleikeplass

Det er eit nasjonalt mål, og ei forventning til den kommunale planlegginga, at attraktive areal i nærmiljøet som er eigna for leik og rekreasjon blir utvikla og ivaretatt. *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegginga* punkt 5b peikar på at det skal setjast av areal som er store nok og er eigna for leik og opphald til ulike årstider: «*I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan uolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene: er store nok og egner seg for lek og opphold gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne*».

I planforslaget er det ikkje klargjort kor mange bueiningar som skal inngå i planen, både fordi kombinasjonsføremåla FH/H/B og BFK ikkje har definert andelen av bygget som skal

nyttast til bustader. Det same gjeld til dels BB1 og BB2 som kan nyttast både til blokk og konsentrert småhus. Det blir dermed vanskeleg å vurdere kor stort areal som kan settast av til uteoppholdsareal, noko kommunen har løyst med å sette konkrete krav til uteoppholdsareal i føresegnene. Fylkesmannen vurderer det slik at lokalisering av nærleikeplass må kome fram av plankartet for bustadområda BB1 og BB2. Fylkesmannen har **motsegn** fram til dette er innarbeidd i planen.

### **Konklusjon**

Fylkesmannen har motsegn til reguleringsplan Elnesvågen sentrum fram til:

Barn og unge sine interesser vert sikra gjennom at nærleikeplass for BB1 og BB2 blir lokalisert i plankartet, og opparbeiding av desse vert sikra med rekkefølgekrav og funksjonskrav i føresegnene, jf. plan- og bygningslova § 12-7.

Støytilhøva må dokumenterast og naudsynte tiltak innarbeidast i planen, jf. T-1442/12.

### **Kommentar:**

Motsegna frå fylkesmannen overheld ikkje svarfristen for høyringa.

Kvifor kjem fylkesmannen med motsegn i høve born og unge sine interesser og støy i hovudsak retta mot bustaddelen i planen når dette arealføremålet er ei vidareføring frå ein plan vedteken 22.4.2013 der fylkesmannen var ein av fleire høyringsorgan?

Det er jo ikkje snakk om at vi ikkje skal ta omsyn til støy og born og unge sine interesser på ein forsvarleg måte, men tidspunktet for når ein skal gjere dette på.

Slike krav medfører at vi må førehalde oss til detaljar som ikkje er klarlagt i ein reguleringsplan og vi har måtte gå ut for å få ei utbygging detaljprosjektert for å avklare kravet til born og unge i ei tomt som enno ikkje formelt er tildelt. Dette har kravd vesentleg bruk av ressursar og tid. I plbl § 3-1 er det understreka at planlegginga skal byggje på økonomiske og andre ressursmessige føresetnadar for gjennomføring og ikkje være meir omfattande enn naudsynt.

Slik rådmannen ser det er dette unødvendig bruk av motsegnsinstitusjonen.

*I høve dette syner vi til Pbl. § 1-4 – øvrige myndigheters saksområde og øvrig lovgiving som berøres må hensyntas og Pbl. og § 5-4 – rett til å få overprøvd et kommunalt vedtak.*

Her følgjer det klart at kommunen skal samarbeide med andre offentlege mynde og respektere saksområda deira. Uttale frå statlege og regionale rammer skal tilleggjast særleg vekt og ein kommune bør ikkje gå imot rettleiande krav frå desse. I tillegg er desse mynda gitt ein særleg rett til å overprøve vedtak. Dette byggjer opp under at kommunen så langt som muleg skal respektere dei uttalane som rører ved andre mynde sine saksområder og anna lovgjeving, men dette føreset at også desse mynda er sitt ansvar bevisst.

Fylkeskommunen har i sitt skriv datert 30.4.2015 der dei trekkjer motsegna si, kommentert dette tilhøvet slik:

*Fræna kommune peikar med rette på at arealbruken for Elnesvågen sentrum vart avklart gjennom områderegulering vedtatt av Fræna kommunestyre 22.4.2013, etter ein prosess der fylkeskommunen var involvert som høyringspart. Planen vart godkjent utan vidare krav om detaljregulering, men med krav om - ved byggesøknad - situasjonsplan som m.a. skal vise uteoppholdsareal inkludert leikeareal for born.*

Også fylkesmannen er underlagt saksbehandlingstid og tilbakemeldinga kom inn for seint. Rådmannen meiner vi difor kan sjå bort frå motsegna som er fremja her.

## **Møre og Romsdal Fylke datert 31.10.2014 skriv slik i si tilbakemelding:**

### **Planfagleg vurdering**

Planforslaget vidarefører mange av dei same intensjonane som områderegulering for Elnesvågen sentrum, men legg opp til ei redusert avgrensing av utbyggingsområde for fleirbrukshus og hotell, for å legge til rette eit utbyggingsområde for forretning og kontor. Vi har ikkje prinsipielle merknader til dette, så lenge kommunen vurderer at det reduserte området for fleirbrukshus/hotell vil vere tilstrekkeleg for framtidige behov knytt til desse arealformåla.

Planforslaget er konstruert med stor grad av fleksibilitet for bruk av utbyggingsområda for kombinerte formål. Dette gir til dels fleirtydige signal om korleis utbyggingsområda kan utviklast. Samstundes som det blir omtalt eit politisk ønskje om å legge til rette ei sentral forretningstomt, gir føresegnene ingen hindringar for at B/F/K-området kan utbyggast med berre bustader. Føresegnene bør som eit minimum slå fast at grunn-planet i nye bygningar berre kan nyttast til forretning og evt. tenesteyting. Område FH/H/B må avklarast tilsvarande.

Det uavklarte forholdet mellom bustadutvikling og andre formål gjer det vanskeleg å estimere talet på nye bueiningar i planforslaget, og ut frå dette behov knytt til bumiljø, så som uteopphaldsareal/leikeareal. Planomtalen gir ikkje eit slikt estimat, heller ikkje for BB1 og BB2 der dette burde vere greitt å rekne ut.

Arealbruken er, som i områdereguleringa, grovt flateregulert, utan avklart lokalisering av parkeringsareal eller uteopphaldsareal. Parkeringsareal for utbyggingsområda med kombinerte formål er skissert i planomtalen, men vi saknar drøftingar om moglege løysingar med parkeringskjellar/parkering under terrengnivå. Områdereguleringa for Elnesvågen legg opp til at fleirbrukshustomta først og fremst skal vende seg mot torget T4. Det er likevel gode grunnar til å i størst mogleg grad unngå parkering i dagen på andre delar av utbyggingsområdet. Dette kan gi rom for ei høgare arealutnytting (større bygningsomriss) og/eller gi rom for større uteopphaldsareal, det vere seg mindre torgareal eller meir parkprega grøntareal. Reguleringsføresegnene opnar for parkerings-løysingar under terreng for bustadområda BB1/BB2, og bør gjere tilsvarande også for FH/H/B eller B/F/K.

### **Samferdsel**

Samferdselsløysingane i planen er vidareført frå områderegulering, og vi har ikkje spesielle merknader til desse. For å legge til rette for sykling er det positivt at det blir stilt krav om sykkeloppstillingsplassar for området B/F/K. Kravet er derimot ikkje talfesta, og vi ber kommunen fastsette eit konkret minstekrav. Sykkeloppstilling er minst like relevant for fleirbrukshuset, og tilsvarande eller høgare krav bør fastsetjast for utbyggingsområdet FH/H/B.

### **Kulturminne**

Vi har ingen spesielle merknader til planforslaget av omsyn til automatisk freda kultur-minne. Vi er nøgde med at både planomtale og føresegner presiserer plikta til å melde frå, under arbeid i området, om eventuelle funn som kan vere av arkeologisk interesse.

Innanfor planområdet ligg ei smie, «Vågsetersmia», av høg kulturhistorisk verneverdi. Smia som skal vere frå 1895 er tatt med i forslag til regional delplan for kulturminne av regional og nasjonal verdi. Vi gjer også merksam på at vi har fått innspel frå lokalt hald om at denne smia har høg verneverdi.

Vi ser det som viktig at smia blir sikra, og rår framleis til at ein finn ei løysing for å innarbeide smia i planforslaget, og at bygningen og det næraste arealet rundt blir omfatta av omsynssone C for bevaring av kulturmiljø. Planforslaget sikrar no berre ei minimumsløysing ved krav om avklaring av vidare bruk og flytting av smia før utbygging.

## **Barn og unge**

Det er vanskeleg å lese ut av plandokumenta kva for tilbod planforslaget gir barn og unge av uteopphaldsareal eigna for leik. Føresegnene har rett nok konkrete krav til uteopphaldsareal, men leikeareal burde også plasserast i plankartet, iallfall for BB1 og BB2. Planforslaget manglar ei vurdering, og for kombinertområda også styring, av omfanget av nye bueiningar og dermed totalbehovet for uteopphaldsareal. Det framstår dermed usikkert om det vil la seg gjere å utvikle området med tilstrekkeleg uteopphaldsareal med kvalitet. Vi ser det som avgjerande at dette er tilstrekkeleg avklart i plan.

Vi ser elles at det her er tale om sentrumsbusetnad der det ikkje er gitt at større leikeareal kan eller bør opparbeidast innanfor kvart utbyggingsområde. Behov for felles uteopphaldsareal innanfor planområdet kan vurderast i lys av eksisterande uteopphalds-areal i sentrum som er tilrettelagt eller eigna for leik. Ialffall for dei større og meir mobile borna vil dette vere mogleg. Planomtalen må gjere ein konkret gjennomgang av dette, som grunnlag for konklusjonen om konkrete arealkrav innanfor planområdet.

Fylkeskommunen har eit ansvar for å følgje opp rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, og har barn og unge som eitt av seks gjennomgåande perspektiv i Fylkesplan 2013-2016. Vi fremmer motsegn til planforslaget på grunn av manglande utgreiingar om barn og unge sitt oppvekstmiljø.

## **Tettstadutvikling**

Vi ser positivt på at planforslaget har fokus på arealbruk og arkitektonisk kvalitet som kan bidra positivt til sentrumsutviklinga i Elnesvågen. Føresegnene har fleire krav og føringar som støttar opp under dette, men som nemnt manglar føringar som gir tydeleg prioritet til publikumsretta verksemd på grunnplan i utbyggingsområda for kombinerte formål. Vi reknar med at kommunen ønskjer ei slik prioritering, og rår til at dette blir tydeleggjort for alle partar gjennom føresegnene.

## **Konklusjon**

Fylkeskommunen har ikkje merknader til at det blir lagt til rette for forretnings- og kontorformål i deler av områda sør i Elnesvågen sentrum. Fylkesrådmannen rår likevel til at planforslaget gir tydelegare føringar for forholdet mellom bustader og publikumsretta formål i utbyggingsområda for kombinerte formål.

Planforslaget er etter fylkeskommunen si vurdering mangelfullt utgreidd når det gjeld behov for uteopphaldsareal eigna for leik. Av omsyn til barn og unge sine interesser fremmer fylkesrådmannen motsegn til planforslaget.

## **Møre og Romsdal Fylkeskommune har i skriv datert 30.4.2015 trekt motsegna si under visse føresetnadar:**

Møre og Romsdal fylkeskommune viser til planforslag for Elnesvågen sentrum – fleirbrukshus og forretningstomt. Planforslaget var på høyring i sept. – okt. 2014, og fylkeskommunen fremma med omsyn til barn og unge sine interesser motsegn til planforslaget i brev av 31.10.2014.

Fylkesrådmannen viser til korrespondanse mellom plan- og bygningssjef og saksbehandlar i fylkeskommunen, og har etter dette følgjande vurdering:

Fræna kommune peikar med rette på at arealbruken for Elnesvågen sentrum vart avklart gjennom områderegulering vedtatt av Fræna kommunestyre 22.4.2013, etter ein prosess der fylkeskommunen var involvert som høyringspart. Planen vart godkjent utan vidare krav om detaljregulering, men med krav om - ved byggesøknad - situasjonsplan som m.a. skal vise uteopphaldsareal inkludert leikeareal for born.

Det er no likevel utarbeidd detaljregulering for fleirbruks hus og forretningstomt, samt bustadareala BB1 og BB2, alle område på sørsida av fv. 663. Det er fylkeskommunen si tilråding at leikeareal vert vist med eige formål i plankartet for alle detaljreguleringar. Fræna kommune har oversendt forslag frå tiltakshavar til situasjonsplan for området, som viser plassering av nærleikeplassar innafør planområdet. Intensjonen er at denne skal leggest ved som illustrasjon ved sluttbehandling av planen. Føresegnene til planen er elles tydelege m.o.t. arealkrav for uteopphaldsareal, samt rekkefølgjekrav for opparbeiding av uteopphaldsareal. Med bakgrunn i gjeldande områderegulering har ikkje fylkeskommunen grunnlag for å oppretthalde motsegna.

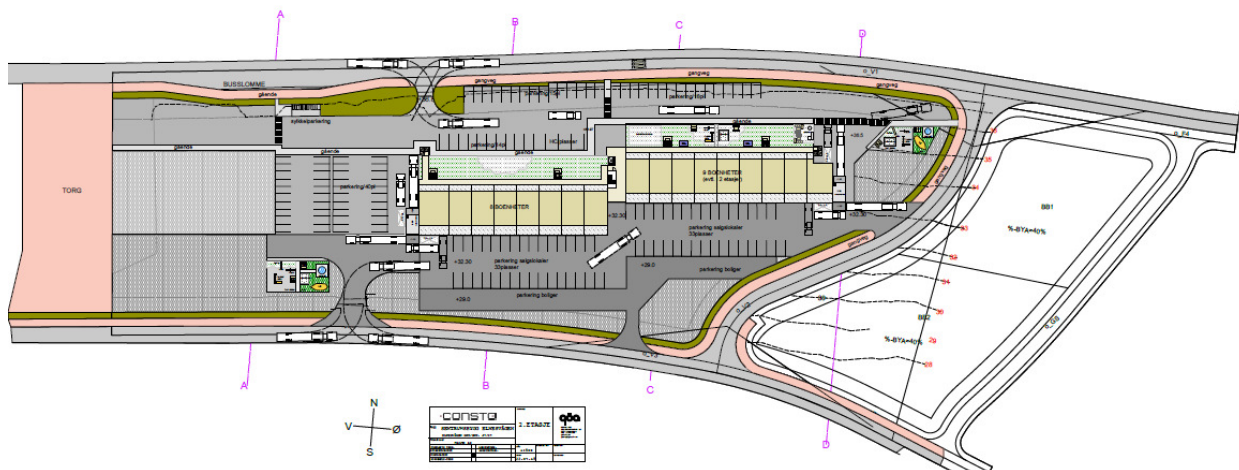
Motsegna frå fylkeskommunen var elles i hovudsak knytt til beskriving av behov for uteopphaldsareal eigna for leik, og kva tilbod til barn og unge som elles eksisterer i området. Vi viste m.a. til at det var usikkert kor mange bueningar planforslaget kunne komme til å legge til rette for. Oversende situasjonsplan bidreg til å synleggjere dette, samstundes som kommunen har sendt forslag til ei utvida beskriving i planomtalen av verknader for barn og unge. Fylkesrådmannen legg til grunn at dette blir innarbeidd i dei endelege plandokumenta, og at motsegna såleis kan trekkast.

### Konklusjon

Fylkesrådmannen viser til korrespondanse med Fræna kommune v/ plan- og bygningssjefen, og oversending av forslag til situasjonsplan og utvida beskriving av planforslaget sine verknader for barn og unge. Fylkeskommunen si motsegn til planforslaget blir trekt under føresetnad av at desse blir innarbeidd i plandokumenta til sluttbehandling i kommunen.

### Kommentar:

Desse føresetnadane er innarbeidd i planomtalen og føresegnene. Skissa som er utarbeidd vert berre nytta som illustrasjon på kva som kan komme og korleis den aktuelle problemstillinga er løyst:



**Statens Vegvesen region midt** skriv slik i si tilbakemelding datert 27.10.2014:

*Vegklasse bør-krav i håndbok N100 og undergang.*

*Statens vegvesen har merknader til kommunen sine vurderinger av vår kategorisering av fylkesveg 663 som H1-veg, bør-krav i håndbok N100 og undergang.*

*Vedrørende vår kategorisering av fylkesveg 663 som dimensjoneringsklasse H1 (Nasjonale hovedveger og øvrige hovedveger), er vi klar over at denne dimensjoneringsklassen faller utenfor den vanlige inndelingen i dimensjoneringsklasser i håndbok N100. Det er likevel den som ligger nærmest den normerte inndelingen. Det må presiseres at H1-veger er for veger med ÅDT < 12 000, altså fra 0-12 000.*

*Med tanke på løsninger for myke trafikanter, er det for H1-veger med ÅDT over 6000 satt krav om at kryssing bør skje planskilt eller ved signalregulering i plan. Selv om det i håndbok N100 er formulert som at H1-veger med ÅDT over 6000 kjøretøy bør ha planskilt kryssing, er det fremdeles et krav. Vegnormalene har to nivå av krav, skal og bør. Forskjellen mellom bør og skal-kravene er hvem som har myndighet til å fravike kravet. Vegdirektoratet skal fraviksbehandle skal-krav, mens regionvegkontoret skal fraviksbehandle bør-krav. Behovet for undergangen genereres av en tosidig utbygging i Elnesvågen sentrum. Denne*

planen legger i tillegg til forretning, kontor, flerbrukshus opp til boligbebyggelse på sørsiden av fylkesveg 663. Da de fleste sentrumsfunksjonene er lokalisert på nordsiden av fylkesvegen, vil dette generere en økt ferdsel over fylkesvegen. Særlig flerbrukshuset kan generere en betydelig andel myke trafikanter. Det kan her tenkes at bl.a. skolene i sentrum legger opp til en aktiv bruk av flerbrukshuset og man får da en stor mengde skoleelever som må krysse fylkesvegen. Med en slik aktivitet vil ferdselen over fylkevegen endres betydelig. Sammen med andre utbygginger på sørsiden av fylkesvegen vil ferdselen bli så stor at foreslåtte tiltak for myke trafikanter ikke er gode nok.

Det er noe misvisende at det i planomtalen fremgår at utbygging av regulert undergang er ment å knyttes opp mot utbygging av flerbrukshuset og må ses på i sammenheng med dette. Videre fremgår det at sentrum ikke kan bygges ut samtidig slik at det her må velges den nest beste løsningen med redusert fart, fortau, og sanering av avkjørsler. For å oppnå en god utvikling av sentrum er det uheldig at det velges den nest beste løsningen, da det frem i tid er ventet en trafikkvekst på både fylkesveg 663 og på det kommunale internvegnettet, som følge av stor utbyggingsaktivitet i Elnesvågen sentrum og områdene rundt.

Det nevnes i saksfremlegget at sentrum ikke lar seg bygge ut samtidig. Det er forståelig da det er naturlig at mange forskjellige aktører vil bygge ut sentrum stegvis. Problemet med en stegvis utbygging, med mindre utbyggere, er at det kan ende opp i en situasjon der hele sentrumsområdet er utbygd, uten at undergangen er bygd. Man står da i en situasjon der sentrum er utbygd og har mest sannsynlig ingen finansieringskilde, dersom ikke kommunen selv finansierer undergangen.

Prinsippet som vegeier, Møre og Romsdal fylkeskommune, har signalisert i bl.a. vedtaket om bruk av trafikksikkerhetsmidlene i Elnesvågen sentrum er at det er utbygger som må ta kostnaden med utbygging av infrastruktur som kan betjene belastningen de genererer. Det kan derfor ikke påregnes at undergangen finansieres av Møre og Romsdal fylkeskommune.

For å unngå å havne i overnevnte situasjon mener vi dette må løses enten gjennom rekkefølgebestemmelser for utbygging på sørsiden av fylkesveg 663, eller ved å opprette et infrastrukturfond med øremerkede midler til undergangen. Rekkefølgebestemmelser vil demme opp mange ferdigregulerte byggeprosjekter som kan ta kostnaden for planskilt kryssing når det er nok prosjekter til å dekke kostnaden for undergangen. Ved å opprette et infrastrukturfond, der hvert enkelt utbyggingsprosjekt bidrar gjennom sine prosjekter, vil man kunne bygge ut noe mer trinnvist, og likevel ha finansiering av undergangen når infrastrukturfondet er stort nok. Hvor mye hvert enkelt utbyggingsprosjekt må dekke kan avtales gjennom utbyggingsavtaler. Dette innebærer at Fræna kommune bør vedta å opprette et infrastrukturfond til undergangen, og det må knyttes en bestemmelse til hver enkelt regulerings-/detaljplan om at prosjektet skal dekke sin del av infrastrukturfondet.

#### Atkomst til felles parkerin for FH/H/B o B/F/K

Planforslaget legger opp til direkteavkjøring fra fylkesveg 663 over V4. Det er planlagt å etablere en fellesparkering for FH/H/B og B/F/K som har atkomst over V4. V4 er regulert som eneste atkomst til planområdet, noe som er i strid med vedtatt områdeplan for Elnesvågen sentrum, da den også viser atkomst fra V2 og V3. Statens vegvesen har kontaktet administrasjonen i Fræna kommune og blitt ening om at de skal ta inn avkjørslene fra V2 og V3, i tråd med områdeplanen.

Selv om V4 er godkjent i områdeplanen for Elnesvågen sentrum, er formålet endret i denne detaljplanen. En felles parkeringsplass for både FH/H/B og B/F/K vil genere en stor trafikkmengde over V4, særlig ved større arrangement ol. i flerbrukshuset, samtidig med stor



aktivitet ved planlagt forretningsområde.

En stor andel av trafikken i Elnesvågen sentrum er gjennomgangstrafikk. Statens vegvesen har i flere sammenhenger uttalt at utbygging på sørsiden av sentrum må skje over et sidevegsnett fremfor direkteavkjøring fra fylkesveg 663. Intensjonen med Avlastningsvegen er nettopp det, at den skal avlaste den interne sentrumstrafikken til områdene på sørsiden av fylkesvegen.

Avlastningsvegen er planlagt å knytte seg til eksisterende rundkjøring i vest og til planlagt rundkjøring i øst, og skal opparbeides før FH/H/B og B/F/K kan bygges ut, jf. rekkefølgebestemmelse § 7.8. Detaljplanen legger samtidig opp til bindevegen V2, mellom fylkesveg 663 og Avlastningsvegen. V2 knytter seg til fylkesveg 663 ca. 170meter øst for V4. Når det etableres veger som kan kanalisere interntrafikken til FH/H/B og B/F/K samt BB1-BB2, er det uheldig at det i denne planen, på samme måte som i områdeplanen, også legger opp til direkteavkjøring over V4 til området. Særlig siden V4 også er planlagt som hovedatkomst til felles parkeringsareal.

Eksisterende kryss mellom fylkesveg 663 og Hauglivegen ligger midt mellom de regulerte kryssene (V2 og V4). Trafikken fra Hauglia er riktig nok planlagt flyttet til Sentervegen, jf. områdeplanen for Elnesvågen sentrum, men det er uvisst når det blir realisert. Krysset skal uansett betjene sentrum på nordsiden av fylkesveg 663 og vil fremdeles være relativt høyt trafikkert.

Slik planleggingen i sentrum nå legger opp til vil det etableres tre høyt trafikkerte kryss på en kort vegstrekning, noe som kan medføre en dårlig trafikkavvikling, og samtidig skaper flere konfliktpunkter for trafikantene. Mange høyt trafikkerte kryss og høy trafikk på fylkesvegen gir et uoversiktlig trafikkbilde for gående og syklende, og er dermed i strid med intensjonene for en miljøprioritert miljøgate.

Med grunnlag i overnevnte fraråder vi at V4 opprettholdes i denne planen, og ber om at atkomst til området kun skjer over det kommunale internvegnettet på sørsiden av fylkesveg 663.

#### Atkomst til PP3 i områdeplanen for Elnesvågen sentrum

I områdeplanen for Elnesvågen sentrum er atkomst til PP3 planlagt over dagens kryss med Hauglivegen. Direkteavkjøringen fra fylkesveg 663 er planlagt stengt. Avkjørselen ligger rett over for V4 og danner et X-kryss. Bli V4 likevel opprettholdt, i strid med vår uttale, må avkjørselen til PP3 stenges før byggetillatelse kan gis innenfor planområdet.

#### Fortau

Det kommer ikke klart nok frem i planens rekkefølgebestemmelser om det her er snakk om utbygging av regulert fortau innenfor planområdet, eller om det skal omfatte hele strekningen fra regulert undergang til rundkjøringen ved Dalelia-krysset. Da vi ikke kjenner til hvilke arealbruk det legges opp til i reguleringsplanen for Elnesvågen sentrum- vidareføring av avlastningsveg, må det sørges for at det er sammenheng mellom disse to planene, slik at det sørges for at fortauet bygges ut på hele strekningen.

Det er ikke nevnt i planen, men fortauet omfatter regulert busslomme, sanering av eksisterende avkjørsler og nye kryss. Vi går vi ut ifra at disse vegelementene også omfattes av samme prosjekt og vil saneres/ bygges ut forskriftsmessig iht. håndbok N100 samtidig med fortauet.

### Gang - og sykkelveg

*Lengst øst i planområdet, ved BB1- BB2, viser planforslaget gang- og sykkelveg (GS). Den geometriske utformingen må justeres da denne synes å ha tilknytning til fylkesvegen, og da nærmest som en avkjørsel.*

### Endringer i forhold til områdeplanen for Elnesvågen sentrum

*Det nevnes i planomtalen at det bare er gjort endringer i linjeføringen til V2. Vi bemerker at også linjeføringen til Avlastningsvegen er noe endret i forhold til gjeldende plan, ved at den er trukket sørover med en noe mindre horisontalradius. Dette vil få konsekvenser for områdene sør for avlastningsvegen. Skal avlastningsvegens horisontalkurvatur endres må hele vegen inngå i planen slik at endringene på tilstøtende areal kan tilpasses ny veglinje. Alternativt at den følger samme linjeføring som gjeldende plan.*

### **Konklusjon**

*Statens vegvesen ber om at våre overnevnte merknader innarbeides planen før egengodkjenning. Vi imøteser gjerne en dialog for å drøfte eventuelle uenigheter.*

### **Kommentar:**

Dette planforslaget er ei detaljering og endring i høve plan vedteken 22.4.2013 der vegevesenet var ein av fleire høyringsorgan. Kommenterarar som går på omkamp i høve det som er gjeldande plan kommenterer vi ikkje. Vi har eit godt samarbeid med vegvesenet og fylket om fordeling av kostnader for gjennomføring av tiltak på fylkesvegnettet og vel å skilje rollene som planmynde og entreprenør. Gangfeltet i planområdet vil bli opparbeidd i samband med utbygging av tomta. Resten av gangfeltet vil bli opparbeidd mellom dei to rundkøyringane i eit samarbeid mellom vegvesenet/fylket og kommunen.

Rekkefølgebestemmelsane i § 7.9 i føresegnene føreset at del av avlastningsvegen må opparbeidast og ferdigstillast før dei tilliggjande delområda vert utbygd.

Det er føresett at kommunen skal ha møte om utbygging av rundkøyringa på Dalset med tilhøyrande arbeid 8. mai i år.

Dei andre merknadane er innarbeidd i planen.

- Gangveg opp frå Feten er innarbeidd slik som i gjeldande plan (//).
- Avkjøyringspiler er rettleiande og er lagt inn slik innlagt sit.plan syner utbygging av tomta.
- Presisering av gangvegutbygging som gjeld planområdet. Resten av området skal byggjast ut etter avtale med vegeigar for gangvegnett, busslommer og hovudvegføring som er fylket/vegevesenet.
- Heile vegbreidda på austre del av avlastningsvegen er teken inn i planen slik at tilsluttande område i sør vert endra som følgje av endra linjeføring.

**Haukås Grendautval** skriv slik i si tilbakemelding datert 14.10.2015:

*Haukås Grendeutvalg er generelt positiv til utbygging av sørsiden av sentrum. Da utbygging vil skape vekst og ett mer levende sentrum. Virker som reguleringsarbeidet er noe forhastet og Grendeutvalget etterspør en helhetlig plan for sentrum, fra kommunehuset til rundkjøring Esso. Gjelder blant annet undergang, avkjørsel opp til Hauglia etc. Dette for å kunne få full oversikt over utbygging og dermed kunne gi en god tilbakemelding.*

*Grendeutvalget har følgende tilbakemelding på saker som vi mener må være løst før oppstart:*

### **Lage en helhetlig reguleringsplan**

*Lage en helhetlig plan for sentrum som viser fremdrift. Hvilke saker må være ordnet før neste utbygging etc. Slik at vi ikke kommer feil ut og skaper problem for videre utbygging.*

### **Trafikkmessige utfordringer for de myke trafikanter**

*Planlagt Undergang hovedveien må være ordnet for de gående/syklende før oppstart. Nedsatt fartsgrense og opphøyde planoverganger er ikke tilfredsstillende.*

*Hovedveien er meget trafikkert og mer kryssing av veien vil øke faren for at noen blir påkjørt og skadd. Vi tenker da hovedsakelig på de gamle og på de aller yngste barna.*

*Haukås Grendeutvalget er generelt positiv til utbygging av sørsiden av sentrum. Da utbygging vil skape vekst og ett mer levende sentrum. Virker som reguleringsarbeidet er noe forhastet og Grendeutvalget etterspør en helhetlig plan for sentrum, fra kommunehuset til rundkjøring Esso. Gjelder blant annet undergang, avkjørsel opp til Hauglia etc. Dette for å kunne få full oversikt over utbygging og dermed kunne gi en god tilbakemelding.*

*Grendeutvalget har følgende tilbakemelding på saker som vi mener må være løst før oppstart:*

### **Lage en helhetlig reguleringsplan**

*Lage en helhetlig plan for sentrum som viser fremdrift. Hvilke saker må være ordnet før neste utbygging etc. Slik at vi ikke kommer feil ut og skaper problem for videre utbygging.*

### **Trafikkmessige utfordringer for de myke trafikanter**

*Planlagt Undergang hovedveien må være ordnet for de gående/syklende før oppstart. Nedsatt fartsgrense og opphøyde planoverganger er ikke tilfredsstillende.*

*Hovedveien er meget trafikkert og mer kryssing av veien vil øke faren for at noen blir påkjørt og skadd. Vi tenker da hovedsakelig på de gamle og på de aller yngste barna.*

### **Gangvei på sydsiden av hovedvei gjennom sentrum.**

*Gangvei må være ordnet fra rundkjøring ved kommunehuset til kryss ved Esso.*

### **En må unngå å lage flere avkjørsler**

*Veie opp mellom Fræna Trykk mot hovedvei er bratt og trafikkfarlig. Spesielt når det er vinter og snø og det er glatt. Grendeutvalget anbefaler at denne påkjørsel til hovedveien stenges Samtidig må en unngå de to nye direkte avkjørslene mot syd.*

### **Rundkjøring Esso.**

*Grendeutvalget har flere ganger etterlyst fremdriften av rundkjøring ved Esso. Dette er ett meget farlig kryss og må utbedres snarest før en alvorlig hendelse skjer.*

*Viktig at kommunen har en god fremdriftsplan og prioriterer tidligere planer for å gjøre sentrum tryggere før en starter med nye kostbare utbygging på syd siden. Viser her til den etterspurte helhetlige reguleringsplan som har fremdriftsoversikt. Kommunens økonomi tilsier at en ikke får gjennomført alt det en ønsker med en gang og Grendeutvalget anbefaler at en prioriterer økt trafikkikkerhet.*

### **Kommentar:**

Denne planendringa byggjer på ei samla plan for den sentrale delen av Elnesvågen frå 22.4.2013. Dette planarbeidet pågikk i 6 år. Den aktuelle planendringa gjeld ei mindre endring av planen og ei tilrettelegging for forretningsdrift på sørsida. Frå før gir gjeldande plan rom for forretningsdrift på sørsida av fylkesvegen vest for «Bamsekroa». Vi har altså ein heilskapelege plan for sentrum av Elnesvågen i botnen for denne planen.

Fylkesvegenettet med fylkesveg, busslommer og gangvegføringar er fylket sitt ansvarsområde. Kommunen har eit fruktbart samarbeid med fylket for å få til bygging av rundkøyring og gangveg på sørsida av området. Fylket har i si handlingsplan avsett midlar for gjennomføring av desse tiltaka i åra frå 2018. Det kan vere aktuelt for kommunen å forskottere dette arbeidet eller delar av det.

Kommentarane i det vidare knyter seg berre til kommentarar som går direkte på den planendringa vi no søker å få gjennomført.

Det vil ikkje bli oppretta nye avkøyrslar som ikkje er med i gjeldande plan. Det vil bli opparbeidd ein del av gangvegssystemet forbi tomta med ei naturleg avslutning i samband med utbygging av forretning på sørsida av fylkesvegen.

Det er eit overordna mål for kommunen å auke trafikksikkerheita i området.

**På vegne av Elling Kvammen, Marit Brudeset og Arnfinn Smørholm skriv advokat Øyvind Riise slik merknad til planforslaget.** Skrivet er datert 30.10.2014.

*Viser til saksframlegg for Plan- og økonomiutvalget i Fræna kommune, utvalssak 101/2014, av 15.09.2014, med frist for merknader til den 31.10.2014.*

*På vegne av Elling Kvammen, eier av gnr. 48, bnr. 3 i Fræna kommune samt Arnfinn Smørholm og Marit Brudeset, eiere av gnr. 47, bnr. 4 i Fræna kommune, inngis føljende merknader til Deres saksframlegg:*

*Det fremgår av saksframlegget at det er innkommet merknader til forslag til reguleringsplan fra Fylkesmannen i Møre og Romsdal, Statens Vegvesen, Møre og Romsdal Fylkeskommune samt Istad Nett.*

*Undertegnede sendte på vegne av ovennevnte klienter rettidig, merknader til reguleringsplanen, den 02.07.2014 til Fræna kommune. Det bes avklart hvorfor disse merknadene ikke er nevnt og gjennomgått i Deres saksframlegg, idet jeg forutsetter at merknadene er innkommet Dem.*

*Vedlegger kopi av mitt ovennevnte brev, med merknader.*

*Til ovennevnte saksframlegg anføres:*

*I følge saksframlegget, er det gjort ei endring på linjeføringa på vegen mellom FV 663 og den nye avlastningsvegen mot sør.*

*Bustadområdene BB1 og BB2 er tenkt ført vidare fra gjeldende plan med ei mindre endring i arronderinga av tomtene, for å tilpasse denne til ny vegføring. Det fremgår av framlegget at veien her er rettet opp til Fv 663 og avlastningsveien går rett igjennom hagen til gnr. 47, bnr. 4.*

*Av gjeldene plan, går det frem at veien går nedenfor hagen. Dette tilsier at dramatisk endring og med påfølgende negative konsekvenser for angjeldende eiendom.*

*Det anmodes derfor om at denne endringen ikke gjennomføres slik som nå planlagt.*

*Det er vidare planlagt gangfelt sør for FV 663 og det må antas at dette også vil få betydning for resten av gnr. 48, bnr. 3 samt for gnr. 47, bnr. 4. I denne sammenheng må det selvsagt hensyntas forholdet til lovlig avstand til bolighus for etablering av tiltenkt gangfelt samt hensyn til innsyn som etter mine klienters mening her vil være problematisk.*

*Planlagte gangfelt ovenfor mine klienters eiendommer samt planlagt avlastningsvei nedenfor gnr. 47, bnr. 4, viser at dette nå kommer nærmere Smørholm/Brudeset enn tidlige planlagt. Tidligere avlastningsvei gikk som tidlige anført, nedenfor hagen til gnr. 47, bnr. 4.*

*Dette skaper selvsagt en uforutsigbarhet for mine klienter som føles ekstra belastende. Disse forholdene bes hensyntatt og slik at de planlagte endringene ikke gjennomføres.*

*Slik mine klienter forstår det, skyldes den bebudede endring av linjeføringa, bygging av nytt bygg til Europris, og slik dette også fremgår av Deres sammendrag.*

Det registreres også at det på tidligere tegninger var planlagt grøntareal og flere boligtomter. Av hensyn til markedsverdien av allerede etablerte boligtomter, virket dette positivt. Nå, etter foreliggende endring av planene, er grøntarealene borte og de planlagte boligarealene blitt mindre ved at det er lagt inn mere asfalt i områdene. Dette vil selvsagt slå negativt ut i forhold til tomteprisene, ved eventuelt salg.

Mine klienter mener at Fræna kommune, ved gjennomføring av planene slik disse nå er fremlagt, ikke tar hensyn til de berørte grunneiernes interesse, i tilstrekkelig grad.

Det er åpenbart at sterke private interesser som Europris går foran hensynet til de eiendommer som blir berørt av den planlagte avlastningsveien og mine klienter mener de her blir utsatt for forskjellsbehandling.

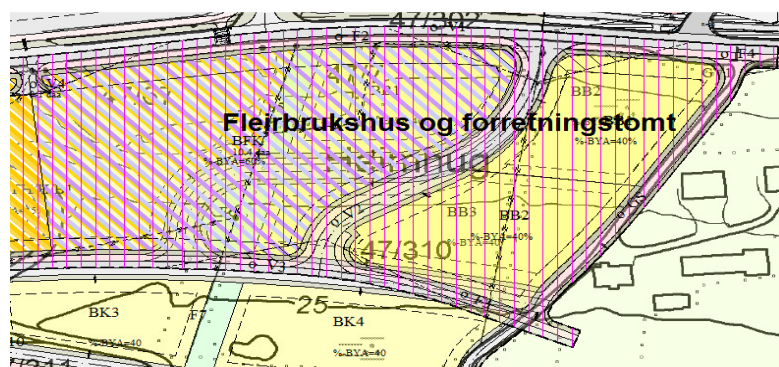
Smørholm/Brudeset godtar ikke å få en avlastningsvei gjennom sin eiendom, slik dette nå fremgår av forslag til endring av linjeføringa på vegen mellom FV 663 og den nye avlastningsveien mot sør - avlastningsveien kan ende som vist på siste regulering, foran BBI og BB2.

Ovennevnt merknader bes hensyntatt i Deres videre planarbeide.

#### **Kommentar:**

**Spørsmål om kvifor merknadar ikkje er medteke i saksutgreiinga.** Oppmeldt planarbeid er delt opp i to planar og Brudeseth og Kvammen sine eigedomar vert i det alt vesentlege rørt av plan to som ikkje har vore oppe til behandling enno. Advokaten er orientert om dette i skriv 10.11.2014.

**Endra lineføring av oV2 gir ei dramatisk endring med påfølgjande negative verknadar for Brudeset og Smørholm sin eigedom.**



Her ser ein dei to planane samanstillt. Her går det fram at oV2 har samanfallande linjeføring dei første 60 m ned til skilje mellom BB2 og BB3. I det vidare går vegføringa på kommunal eigedom. Sjå forøvreg på linjeføring oV3 der vegen er flytta mot sør for å få betre avstand til den gamle bustaden på eigedomen.

**«Det er vidare planlagt gangfelt sør for FV 663 og det må antas at dette også vil få betydning for resten av gnr. 48, bnr. 3 samt for gnr. 47, bnr. 4.»**

Dette er i samsvar med gjeldande plan og fortauet er regulert fram til planlagt rundkøyring på Dalset.

**«Planlagte gangfelt ovenfor mine klienters eiendommer samt planlagt avlastningsvei nedenfor gnr. 47, bnr. 4, viser at dette nå kommer nærmere Smørholm/Brudeset enn tidligere planlagt.»**

Avlastningsvegen er ikkje tidlegare regulert, men er vist i gjeldande kommuneplan. Linjeføringa er justert til gunst for denne eigedomen, men han vert likevel sterkt rørt av eit tiltak.

**«Nå, etter foreliggende endring av planene, er grøntarealene borte og de planlagte boligarealene blitt mindre ved at det er lagt inn mere asfalt i områdene»**

Det er ikkje teke bort grøntareal i den nye planen i tilsluttande areal til deira eigedom. Det er derimot teke bort eit areal F5 og F6 mellom bustadarealet og vegen. I planforslaget vil vegen vere bufferen mellom bustadar og forretnings-, kontor- og bustadarealet. Bustadarealet BB3 er redusert. Dette skjer på kommunal eigedom og det ligg fortsatt ei bustadtomt mellom oV2 og deira bustad.

Dei andre merknadane går på eit planarbeid vi enno ikkje er komme i gang med bortsett frå melding om oppstart.

## **Vurdering**

Den samla planen for Elnesvågen Sentrum vart vedteken 22. 4. 2013. Rådmannen merkar seg at fleire motsegsorgan finn det rett å ta omkampar på fleire sider av den vedtekne planen der motsegsorganane har hatt uttalerett til tidlegare plan. Rådmannen merkar seg også at fylkesmannen kjem med slik motsegn samstundes som han ikkje overheld svarfristane for planuttale. Det er i denne samanhengen viktig å vere klar over at det er ikkje er snakk om sluttresultatet på dei tema som vert teke opp, men prosessen fram til ferdig utbygd område.

*I høve dette syner vi til Pbl. § 1-4 – øvrige myndigheters saksområde og øvrig lovgiving som berøres må hensyntas og Pbl. og § 5-4 – rett til å få overprøvd et kommunalt vedtak.*

Her følgjer det klart at kommunen skal samarbeide med andre offentlege mynde og respektere saksområda deira. Uttale frå statlege og regionale rammer skal tilleggjast særleg vekt og ein kommune bør ikkje gå imot rettleiande krav frå desse. I tillegg er desse mynda gitt ein særleg rett til å overprøve vedtak. Dette byggjer opp under at kommunen så langt som muleg skal respektere dei uttalane som rører ved andre mynde sine saksområder og anna lovgjeving, men dette føreset at også desse mynda er sitt ansvar bevisst.

I eit sentrumsområde vil ein sentral del av uteoppfallsarealet vere knytt opp til løysingar i bygga og når vi, slik som her, ikkje eingong har tildelt tomt, gir dette utfordringar. Slike krav medfører at vi må førehalde oss til detaljar som ikkje er klarlagt i ein reguleringsplan og vi har måtte gå ut for å få ei utbygging detaljprosjektert for å avklare kravet til born og unge i ei tomt som enno ikkje formelt er tildelt. Dette har kravd vesentleg bruk av ressursar og tid. I pbl § 3-1 er det understreka at planlegginga skal byggje på økonomiske og andre ressursmessige føresetnadar for gjennomføring og ikkje vere meir omfattande enn naudsynt.

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 byggast 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 leggst 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 merkar 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 rett då 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 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.

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

ROS analysa syner at det ikkje er knytt uakseptabel risiko til naturgitte tilhøve, omgjevnadane, brann- og ulykkesberedskap, infrastruktur, kraftforsyning, vassforsyning eller sårbare objekt.

Rådmannen kjenner elles ikkje til andre tilhøve som må avklarast før planen vert godkjent.

#### **Rådmannens tilråding:**

Med heimel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 § 12-12 blir forslag til detaljregulering for Elnesvågen sentrum – fleirbrukshus og forretningstomt, datert 8.9.2014, sist endra 5.5.2015, med til høyrande føresegner datert same dag og sist endra 5.5.2015, godkjent.

#### **Behandling i Plan- og økonomiutvalet i Fræna kommune - 11.05.2015**

Representanten Palmer Sjøholm reiste spørsmål om eigen habilitet ettersom han er Styreleder i Fræna sentrumsutvikling.

Ved voteringa vart han samrøystes å sjå som habil.

Før voteringa vart det holdt gruppemøte.

Rådmannen si tilråding vart samrøystes vedteke.

#### **Vedtak:**

Med heimel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 § 12-12 blir forslag til detaljregulering for Elnesvågen sentrum – fleirbrukshus og forretningstomt, datert 8.9.2014, sist endra 5.5.2015, med til høyrande føresegner datert same dag og sist endra 5.5.2015, godkjent.

#### **Behandling i Kommunestyret i Fræna - 26.05.2015**

Representanten Inger Lise N Skagstad (Frp) forlot møtet før behandling av denne saken.

Det ble reist spørsmål om habilitet hos Tove Henøen (Sp) da hennes bror eier et lokale på Bølgen kjøpesenter. Ved voteringa gikk et enstemmig kommunestyre inn for at hun er å se som habil for behandling av denne saken.

Palmer Sjøholm (V) reiste spørsmål om habilitet for eget vedkommende da han er styreleder i Fræna sentrumsutvikling AS og nylig avgått styreleder for Fræna Næringsforum. Ved voteringa gikk et enstemmig kommunestyre inn for at han er å se som habil for behandling av denne saken

Representanten Kjell Lode (Krf) satte fram slikt forslag til vedtak:

1. Som tilrådinga til PLØK
2. Før det blir gjennomført tingingar om tomtesal og laga utbyggingsavtale, omfatta av denne reguleringsplanen, skal rådmannen ha utarbeidd retningslinjer for et infrastrukturfond som nye tomtekjøparar skal betale inn til. Fondet skal brukast til gjennomføring av nemnde rekkefølgekrev i områdeplan for Elnesvågen sentrum, godkjent 22.04.2013 og føreliggjande plan.

3. Rådmannen blir bedt om å organisere ein plan/eit prosjekt for gjennomføring av ulike infrastrukturtiltak i sentrum knytt til områdeplan for Elnesvågen sentrum og føreliggjande reguleringsplan.
4. Statuttane i punkt 2 og planen/prosjektet i punkt 3 skal høyrast i Fræna Næringsforum og blant tomteigarar/føretak omfatta av områdeplanen og reguleringsplanen før godkjenning i PLØK.

Representantene Jan Arve Dyrnes (Ap) og Tove Henøen (Sp) satte fram slikt forslag til vedtak:

*Med heimel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 § 12-12 blir forslag til detaljregulering for Elnesvågen sentrum – fleirbrukshus og forretningstomt, datert 8.9.2014, sist endra 5.5.2015, med til høyrande føresegner datert same dag og sist endra 5.5.2015, godkjent. Rådmannen bes innarbeide følgende i planen og det vidare arbeidet:*

- Rekkefølgekrav i områdeplan for Elnesvågen sentrum, godkjent 22.04.2013, skal følges
- Rådmannen forbereder forslag til plan for gjennomføring av de ulike infrastrukturtiltakene som omfattes av gjeldende reguleringsplan for sentrum. Dette inkluderer forslag til finansiering. Det blir vurdert å opprette et fond til formålet. Salg av næringseiendom og eventuelt noe e-skatt for næring kan være aktuelt som en del av grunnlaget for fondet.
- Plan skal foreligge i løpet av 2015, med en gjennomføringsfase innen 31.12.2018.
- Kommunestyret ønsker at det skal være fri konkurranse om den aktuelle forretningstomten.

Før votering ble det holdt gruppemøte.

Etter gruppemøtet ble det satt frem et fellesforslag av representantene Kjell Lode (Krf), Tove Henøen (Sp), Ingvar Hals (H), Aud Solveig P Malmedal (Ap) og Jan Arve Dyrnes (Ap) som erstatter de to forslagene satt frem før gruppemøtet:

1. *Med heimel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 § 12-12 blir forslag til detaljregulering for Elnesvågen sentrum – fleirbrukshus og forretningstomt, datert 8.9.2014, sist endra 5.5.2015, med til høyrande føresegner datert same dag og sist endra 5.5.2015, godkjent.*
2. *Før det blir gjennomført tingingar om tomtosal og laga utbyggingsavtale, omfatta av denne reguleringsplanen, skal rådmannen ha utarbeidd retningslinjer for et infrastrukturfond som nye tomtekjøparar skal betale inn til. Fondet skal brukast til gjennomføring av nemnde rekkefølgekrav i områdeplan for Elnesvågen sentrum, godkjent 22.04.2013 og føreliggjande plan.*
3. *Rådmannen blir bedt om å organisere ein plan/eit prosjekt for gjennomføring av ulike infrastrukturtiltak i sentrum knytt til områdeplan for Elnesvågen sentrum og føreliggjande reguleringsplan. Planen skal vere ferdig i løpet av 2015 med ein gjennomføringsplan.*
4. *Statuttane i punkt 2 og planen/prosjektet i punkt 3 skal høyrast i Fræna Næringsforum, blant tomteigarar/føretak omfatta av områdeplanen og føreliggjande reguleringsplan før godkjenning i PLØK.*

Representantene Tove Henøen (Sp), Aud Solveig P Malmedal (Ap) og Jan Arve Dyrnes (Ap) satte fram slikt tilleggsforslag:

*Kommunestyret ønsker at det skal være fri konkurranse om den aktuelle forretningstomten.*

Ved voteringa mellom Plan og økonomiutvalet si tilråding og fellesforslaget fra representantene Kjell Lode (Krf), Tove Henøen (Sp), Ingvar Hals (H), Aud Solveig P Malmedal (Ap) og Jan Arve Dyrnes (Ap), ble fellesforslaget vedtatt mot 3 stemmer.

Ved voteringa over tilleggsforslaget satt frem av representantene Tove Henøen (Sp), Aud Solveig P Malmedal (Ap) og Jan Arve Dyrnes (Ap) stemte 15 representanter mot forslaget, mens 14 stemte for. Dermed falt tilleggsforslaget.



**Vedtak:**

1. Med heimel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 § 12-12 blir forslag til detaljregulering for Elnesvågen sentrum – fleirbrukshus og forretningstomt, datert 8.9.2014, sist endra 5.5.2015, med til høyrande føresegner datert same dag og sist endra 5.5.2015, godkjent.
2. Før det blir gjennomført tingingar om tomtosal og laga utbyggingsavtale, omfatta av denne reguleringsplanen, skal rådmannen ha utarbeidd retningslinjer for et infrastrukturfond som nye tomtekjøparar skal betale inn til. Fondet skal brukast til gjennomføring av nemnde rekkefølgekrav i områdeplan for Elnesvågen sentrum, godkjent 22.04.2013 og føreliggjande plan.
3. Rådmannen blir bedt om å organisere ein plan/eit prosjekt for gjennomføring av ulike infrastrukturtiltak i sentrum knytt til områdeplan for Elnesvågen sentrum og føreliggjande reguleringsplan. Planen skal vere ferdig i løpet av 2015 med ein gjennomføringsplan.
4. Statuttane i punkt 2 og planen/prosjektet i punkt 3 skal høyrast i Fræna Næringsforum, blant tomteeigarar/føretak omfatta av områdeplanen og føreliggjande reguleringsplan før godkjenning i PLØK.