



Fræna kommune
Teknisk forvaltning
Plan

Arkiv: 09023
Arkivsaksnr: 2009/2326-25
Sakshandsamar: Sissel Stegan

Saksframlegg

Utval	Utvalssak	Møtedato
Plan- og økonomiutvalet i Fræna kommune	15/2011	31.01.2011
Kommunestyret i Fræna	6/2011	07.03.2011

Reguleringsplan -områderegulering for Ytre Harøy- til godkjenning

Saksdokument

Oversiktskart, datert 20.01.11

Forslag til reguleringsplan og teiknforklaring, datert 26.04.10, revidert 15.09.10

Forslag til føresegner, datert 26.04.10, sist revidert 19.01.11

Planomtale, datert 22.02.10, revidert 20.01.11

Sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarheit i samfunnsplanlegginga, datert 31.03.10

Innkomne merknader

Jon Even, Svein Olav og Ingvald Rødseth, datert 02.08.2010

Statens vegvesen, datert 09.11.2010

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, datert 03.12.2010

Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 09.12.2010

Kystverket, datert 14.12.2010

Gjeldande planar

Kommuneplanens arealdel, vedtatt 2003

Harøysundet - Håsundet, 02101, vedtatt 26.05.2003

Bakgrunn

Det vart meldt oppstart på planarbeidet 28.08.09 for områdeplan "Ytre Harøy", planforslaget har vore ute til offentleg ettersyn i perioden 29.10 – 10.12.2010.

Planområdet omfattar eigedom 117/17 (Industri- Skarsbø), 117/14 (Industri- DK Maritim), 117/21 (hus), 117/91 (hytte), 117/4 (LNF- område) og offentleg vegareal.

Etter vedtak i PLØK 19.09.2010 vart område nordvest for landfestet teke ut av plana.

Føremålet med planarbeidet var å:

- Avgrense område for industriverksemd, leggje til rette for nybygg innanfor området, samt å regulere inn buffersone.
- Vurdere ny veg ut til Ytre Harøy jamfør gjeldande kommuneplan.
- Regulere eksisterande hytte og leggje til rette for naust i H2 jamfør gjeldande kommuneplan.

DK Maritim har behov for å setje opp ein plashall. Bedrifta held i dag til på begge sider av vegen. Verkstaden er på vestsida, og lagerhall på motsatt side. Det er i dag eit uryddig område med en del intertrafikk. DK Maritim har no ønskje for å setje opp ein plasshall til lagring av båtar på sin eigedom på austsida av vegen. Kystverket vil ikkje godkjenne denne før området blir regulert. Aust for vegen held fiskebedrifta til Skarsbø til. I bakkant av dette området er det ei bratt skjering opp mot friluftsområdet. Denne er lite tiltalende og skummel for dei som nyttar friluftsområdet. Arvingane etter Knut og Gudrun Harøy har eigedom sør for industriområdet. Dei ønskjer å skilje ut hytta som ligg i aust, men området må regulerast før dette kan skje. Dei har og ønskje om å legge til rette for naust i det sørlegaste område av H2 i kommuneplanen.

I gjeldande kommuneplan er det foreslått å leggje om veg og molo på vestsida av DK Maritim. Ved å gjere dette vil ein samle heile industriområde aust for vegen vidare ut til Harøya.

Problemstillinga om vi skal gå inn for å regulere ny veg i denne prosessen vart teken opp i PLØK 1. februar og i samband med utlegging til offentleg ettersyn 13.09.2010. Det vart gjeve signal at dei ønska at omfanget av planen vart minst mogleg og at vegen heller fekk regulerast dersom det skulle bli aktuelt å flytte han. For å sikre at den eventuelle nye vegtraseen ikkje vert nedbygd er det lagt inn byggegrense langs den vegen som er foreslått i gjeldande kommuneplan.

For å imøtekomme grunneigar på det nordre landfeste vart det ved vedtak i PLØK 13.09.2010 foreslått og vedtatt at område nordvest for nordre landfeste vart tatt ut av planen. Dette område vart tatt ut før plana vart sendt til offentleg ettersyn.

Istad har ein nettstasjon som ligg i vegetasjonsskjermen bak område I3. Tilkomst skjer gjennom industriområde til Skarsbø.

Område for bustad gjeld eksisterande hus og tomt. Formålsgrensa følgjer oppmålt tomtegrense. Eksisterande hus og garasje er i overkant av $BYA=170m^2$. Maks BYA er sett til $BYA=250m^2$. Det skal reknast to biloppstillingsplassar med i BYA .

På grunn av at taket på eksisterande hus er flatt, er det ikkje sett krav om takvinkel. Huset er i dag berre ein etasje, men føresegnene gir rom for å heve huset til møne maks 7 meter, og gesims maks 6 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Garasjen kan ha ei maks mønehøgde på 5 meter frå garasjebolv.

Eksisterande hytte er foreslått regulert til fritidsbustad. Tomta er foreslått utvida etter ønske frå eigarar av hytte og tilstøytande tomtegrunn. Hytta er i dag $80m^2$. Det er og eit lite uthus på tomta. Føresegnene gjer rom for ei hytte på $90m^2$, uthus $15m^2$, i tillegg til eit naust på inntil $25m^2$. Alle bygga skal ha saltak. Hytta kan ha maks mønehøgde 5.5 meter, uthuset 3.5 meter og naustet 4 meter. Alle bygga utanom naustet skal plasserast innanfor viste byggegrense.

Det er lagt til rette for bygging av naust i vestre del av område H2 i kommuneplanen. Nausta skal nyttast til lagring av båtar, det er ikkje tillate med varig opphald i nausta. Kvart naust har ein maks BYA på $25m^2$. Dei skal tilpassast lokal byggjeskikk og ved byggjemelding av naust skal det leggjast ved situasjonsplan av heile naustområdet. Tilkomst til området skal skje via felles veg (veg2) og jordbruksområdet. Parkering skal skje på området regulert til naust.

Planen legg opp til ein utvida aktivitet av den industriaktiviteten som er der i dag. Områda I1 – I3 omfattar eksisterande sjø og fiskerirelatert industriområde. DK Maritim held til i I1 og I2, Skarsbø i område I3. Eksisterande bygningar i området I1 og I2 utgjer i dag ca $\%BYA=23\%$, i området I3 $\%BYA=28\%$. Føresegnene gjer rom for nybygg og har ein $\%-BYA=50\%$ for kvart delområde. Område I1 og I2 kan ha opptil 9 meter møne/gesimshøgde, I3 kan som ligg inntil fjellskjeringa og i dag har bygg over 11 meter kan ha opptil 12 meter møne/gesimshøgde. Så lenge der er same drift i område I1 og I2 og viste tilkomstar til området ikkje lar seg gjere, kan eksisterande vegsituasjon oppretthaldast. Dersom drift i område I1 og I2 vert uavhengig av kvarandre skal viste tilkomstar opparbeidast i samsvar med vegnormalen 017, jfr føresegnene §10.1.4. Før nye tiltak kan skje i område I3 skal skjeringa sikrast, jfr føresegnene §10.1.5. Vegetasjonsskjermen skal fungere som buffer mot industriområdet. Det kan byggast kai i område I2 og I3. Det er sett krav i §10.1.3 i

føresengene at støyen frå industriområde skal tilfredsstille retningslinjene i T-1442. Denne gir retningslinjer for avgrensing av støy fra bygg- og anleggsverksemd.

Eksisterande trafo er regulert med eige føremål. Tilkomst for vedlikehald av denne skal skje gjennom I3, dette er sikra i føresegnene §4.4.13.

Område FS er sett av til friluftsområde i sjø og vassdrag, HS er sett av til havneområde i sjø og vassdrag. I FS og HS 2 kan det leggst ut flytebrygge etter godkjent søknad etter plan- og bygningsloven og hamne- og farevannsloven. I område HS 1 og HS 3 er det ikkje tillate med flytebrygge.

Det er foreslått eit område som naturformål. Dette området er mellom bustadane og industriområdet. Området nærmast industriområde skal fungere som vegetasjonsskjerm mot industriområdet. Det andre området kan ha ein verdi for dei som bur i området og blir ivaretatt som naturformål.

Planområdet er langt på veg opparbeidd i tråd med planforslaget. For vidare utbygging er det sett ulike rekkjefølgjekrav. Desse inneber opprydding av trafikkforholda rundt områda til DK Maritim og sikring av skjeringa i området for vegetasjonsskjerm samt nødvendig støyskjerming.

Plana var ute til offentleg ettersyn i perioden 29.10 – 10.12.2010, det kom inn 5 merknader:

Jon Even, Svein Olav og Ingvald Rødseth, datert 02.08.2010

Dei meiner at dei ikkje har fått melding om oppstart av planarbeidet og er imot at det blir vurdert ny veg ut til Ytre Harøy. Den nye vegen vil avskjere eigedomen deira til sjøen, samtidig som den vil oppta verdifullt sjønært areal. Vidare meiner dei at vegen i dag ligg godt på landsida og at område egna seg betre til rorbuer/ naust. Dei har eigedom på landdelen på ytre Harøy og meiner eigedomen deira som i 2003 vart regulert til fiskeindustri er betre egna til tenesteytande verksemd, turisme eller annan maritim serviceverksemd.

Vurdering:

Merknaden kom medan planforslaget var til politisk behandling før offentleg ettersyn. Vedtaket som vart gjort i PLØK 13.09.2010 ved å ta ut denne eigdommen gjer at merknaden slik vi ser det er imøtekommen. Dei forholda som går på ei endring av føremåla på eigdommen deira på nordsida av landfestet rører ikkje ved denne planen. Dei skriv vidare at dei eventuelt vil komme med ny merknad når forslag til reguleringsplan vert lagt ut. Dette har ikkje komme og vi ser då at merknaden er imøtekommen.

Statens vegvesen, datert 09.11.2010

Ingen merknad

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, datert 03.12.2010

Ingen merknad

Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 09.12.2010

I føresegnenes § 4.2.7 er det oppgjeve at eventuelt naust i område for fritidsbusetnad, H, skal følge krav i § 4.3. Det rette her skal vel vera § 8.3.

Vurdering:

Endringa er ført inn i forslag til føresegner.

Merknaden er imøtekommen.

Kystverket, datert 14.12.2010

For å i sterkare grad øymerke industriområda til tradisjonelt fiskeri ber dei om at ordlyden på § 4.3.3 endrast frå ”områda er sett av til sjø og fiskerirelatert industri” til ”områda er sett av til sjø og næringsretta fiskeriverksemd”.

Vurdering:

Endringa som er foreslått vil gjere at DK maritime AS som er etablert i I1 og I2 må fortsette med dispensasjon då verksemda vil være i strid med plana. Dette er ei bedrift som kommunen har ønske om at skal bestå, og det vil bli uheldig å avgrense området til sjø og næringsretta fiskeriverksemd. Etter samtale med kystverket 20.01.11 gir dei uttrykk for at dei vil akseptere at område blir nytta til sjø og fiskerirelatert industri. Føresegnene er difor ikkje endra. Merknaden er tatt til vitande.

Vurdering

Området som er regulert har i dag ein kombinert bruk med industri, bustad og fritidsbustad. Dette er kombinasjonar som av erfaring kan føre til ulike utfordringar. Harøy og området rundt er av det største satsingsområdet for industri Fræna kommune har. Industrien fører ofte med seg både støy og luktplagar for dei som bur og oppheld seg i området. Denne kombinasjonen av bruk er akseptert i kommuneplanen, men det er ikkje opning for fleire bustader. Det er viktig at vi er restriktive med å leggje til rette for fleire hus for å unngå større utfordringar dersom industriaktiviteten i området vert så stor at det er ulempe for dei som bur der. Bortsett frå eksisterande hytte er reguleringsplanen i tråd med gjeldande kommuneplan og det er naturleg at verksemdene som er der i dag kan vekse. I føresegnene er det sett krav som sikrar støysikring og sikring av fjellskjeringa som ligg i vegetasjonsbeltet.

Kommunen ønskjer å leggje til rette for at dei allereie etablerte bedriftene kan utvikle seg. I første omgang er det Dk maritim som ønskjer å setje opp plasthall for å lagre båtar. I forbindelse med dette er det naturleg at ein regulerar heile industriområde slik at Skarsbø og har rom for utviding. Eksisterande hytte og tilleggsareal som eigar ønskjer å skilje ut, er også naturleg å ta med i denne prosessen, på denne måten unngår vi fleire mindre private planar. Kommunen har utarbeidd planforslag i dialog med dei aktuelle aktørane.

Arvingane etter Knut og Gudrun Harøy sitt ønske om å utvide og skilje frå eksisterande hytte vil kunne skje i tråd med planforslaget som er lagt ut. Eksisterande hytteeigedom er utvida austover slik at denne no grenser til sjøen. Tidlegare gjekk tilkomsten til Skarsbø her. Når det vart opna for ny tilkomst til industriområde ser ein ikkje behov for denne tilkomsten. Vi ser det difor som naturleg at denne delen kan inngå i ei utvida hyttetomt.

Sjekklista for vurdering av risiko og sårbarheit i samfunnsplanlegginga (ROS -analysen) som ligg ved saka viser at det ikkje ligg føre nokon uakseptabel risiko for planområdet.

Rådmannen kjenner elles ikkje til at det er andre sider ved saka som må avklarast før planforslaget kan godkjennast.

Rådmannens tilråding:

Med heimel i plan og – bygningslova (plandelen) av 27 juni 2008 § 12-12 vert forslag til reguleringsplan for Ytre Harøy, datert 26.04.10, revidert 15.09.10 med tilhøyrande reguleringsføresegner datert same dag, revidert 19.01.11, godkjent.

Behandling i Plan- og økonomiutvalet i Fræna kommune - 31.01.2011

Representanten Ingrid Naas Rødseth reiste spørsmål om habilitet for eige vedkommande.

Representanten Ingrid Naas Rødseth vart samrøystes røysta habil.

Rådmannen si tilråding vart samrøystes vedteke.

Vedtak

Med heimel i plan og – bygningslova (plandelen) av 27 juni 2008 § 12-12 vert forslag til reguleringsplan for Ytre Harøy, datert 26.04.10, revidert 15.09.10 med tilhøyrande reguleringsføresegner datert same dag, revidert 19.01.11, godkjent.

Behandling i Kommunestyret i Fræna - 07.03.2011

Representanten Ingrid Naas Rødseth reiste spørsmål om habilitet for eige vedkommande.

Representanten Ingrid Naas Rødseth vart røysta habil med 24 mot 7 røyster.

Plan og økonomiutvalet si tilråding vart samrøystes vedteke.

Vedtak

Med heimel i plan og – bygningslova (plandelen) av 27 juni 2008 § 12-12 vert forslag til reguleringsplan for Ytre Harøy, datert 26.04.10, revidert 15.09.10 med tilhøyrande reguleringsføresegner datert same dag, revidert 19.01.11, godkjent.