



Detaljreguleringsplan

Plan ID: 1547201704

Planbeskrivelse for

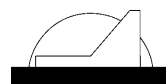
Tahaugen Næringspark, Ny Jord, gnr 3/100, 111, 4, 13, 18.

i Aukra kommune



Dato for siste revisjon: 28.10.2019
(Endring vist med raud skrift)

Dok.: C17.13-005.doc



Jaron Prosjekt AS

INNHold

1.0 Bakgrunn for planarbeidet

- 1.1 Innledende orientering
- 1.2 Hensikten med planen
- 1.3 Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold

2.0 Planstatus og rammebetingelser

- 2.1 Overordnet plan
- 2.2 Statlige planretningslinjer, rammer og føringer

3.0 Planprosess

- 3.1 Varsling av planstart
- 3.2 Innkomne merknader og kommentarer til innkomne merknader

4.0 Beskrivelse av planområdet

- 4.1 Stedets plassering/karakter
- 4.2 Kulturminner og kulturmiljø
- 4.3 Naturmangfold
- 4.4 Trafikkforhold
- 4.5 Universell tilgjengelighet
- 4.6 Teknisk infrastruktur
- 4.7 Støyforhold
- 4.8 Risiko og sårbarhet (ROS-analyse)

5.0 Beskrivelse av planforslaget

- 5.1 Planlagt arealbruk
- 5.2 Reguleringsformål
- 5.3 Bebyggelsens plassering og utforming
- 5.4 Parkering
- 5.5 Trafikale forhold

6.0 Konsekvensutredning

Vedlegg:

- Reguleringsbestemmelser for Tahaugen Næringspark, Ny Jord, datert 18.10.18.
- Plankart i målestokk 1:2000, datert 18.10.18.
- Uttalelse fra Statens vegvesen, datert 23.10.2017
- Uttalelse fra Fylkesmannen i Møre og Romsdal, datert 27.11.2017
- Uttalelse fra Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 29.11.2017
- Kunngjøringsannonse og varslingsbrev
- Referat fra oppstartsmøte med Aukra kommune, datert 07.09.17

PLANBESKRIVELSE

For detaljreguleringsplan for: «Tahaugen Næringspark, Ny Jord», gnr 3/100, 111, 4, 13, 18.

Plankartets dato: 29.05.19

Siste revisjon:

Hjemmelshaver/tiltakshaver: Småge Eiendom AS, Nyjordsvegen 190, 6480 Aukra
Leietaker: Odd Småge AS, Nyjordsvegen 190, 6480 Aukra
Planlegger: Jaron Prosjekt AS, Oterhammaren 10, 6456 Skåla

1.0 Bakgrunn for planarbeidet

1.1 Innledende orientering

Planområdet som nå fremmes som reguleringsplan er i samsvar med areal og formål, slik det er inntatt i gjeldende Kommuneplanen for Aukra, vedtatt av kommunestyret 07.02.17.

Det ble den 05.09.17 avholdt oppstartsmøte med kommunen. Kopi av referat fra oppstartsmøtet følger som vedlegg.

Det meste av planområdet er, og har vært i bruk til det omsøkte tiltak i mange år. Området er nå utvidet med et areal, benevnt NV15 i kommuneplanen. Sistnevnte areal er fradelt fra gnr 3/12, og innlemmet i gnr 3/100 (N1 i reguleringsplanen).

Det fremlagte planforslag er på ca 38,3 mål.

1.2 Hensikten med planen

Planområdet eies av Småge Eiendom AS, og nyttes av maskinentreprenør Odd Småge AS som base for sin allsidige og omfattende virksomhet, både lokalt, regionalt og nasjonalt. Basen er utviklet gjennom mange års virksomhet og aktivitet.

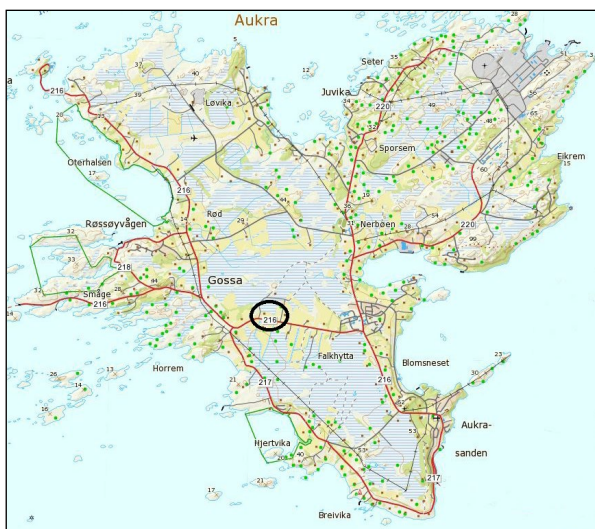


Fig. 1. Planområdet, markert på kartet.

Tiltakshaver ønsker gjennom reguleringsplan å formalisere området for den pågående, og fortsatte aktivitet.

1.3 Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold

Jaron Prosjekt AS er engasjert av Odd Småge Eiendom AS for å utarbeide og fremme forslag til privat reguleringsplan for planområdet.

2.0 Planstatus og rammebetingelser

2.1 Overordnet plan

I kommuneplanens arealdel for Aukra, 2016 – 2028, er planområdet vist som følger:

I kommuneplanen er planområdet vist som næringsformål.

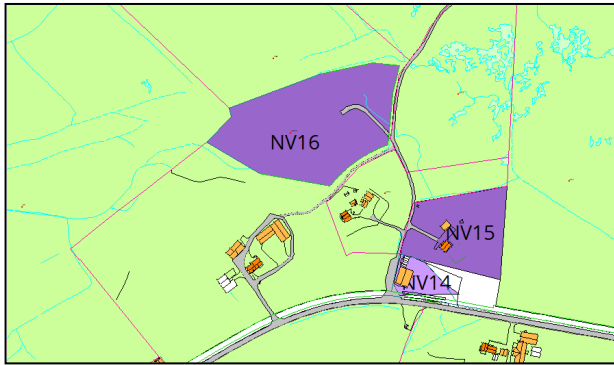


Fig. 2. Planområdet, slik det er inntatt i gjeldende kommuneplan, med kode NV14, N15 og N16.

NV14, inklusive det «hvite» arealet mot øst, samt NV16, er allerede opparbeidet, etappevis, til næringsvirksomhet. Utviklingen av arealene har pågått over mange år, i samsvar med nødvendige godkjenninger fra det offentlige.

NV 15 er nytt område, godkjent fradelt til næringsareal i 2018.

Arealet øst for NV14 (det «hvite» arealet) er omfattet av reguleringsplanen «Falkhytten – Solem, mindre endring 01» (formål: kjøreveg – areal for parkering/snuing av større kjøretøy), jfr. nedenstående kartutsnitt, vist som fig. 3.

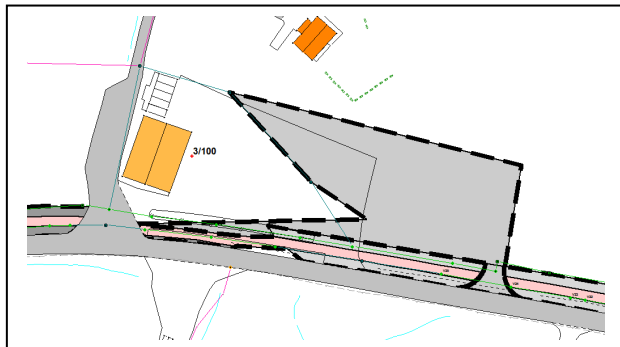


Fig. 3. Utsnitt fra reguleringsplanen «Falkhytten – Solem, mindre endring 01»

2.2 Statlige planretningslinjer, rammer og føringer

Staten har utarbeid og vedtatt en del viktige føringer for planarbeider. Disse skal følges så langt de berører de aktuelle planer. Dette er bl.a.:

- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Naturmangfoldsloven
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming
- Samfunnstrygghet
- Retningslinjer for støy i arealplanlegging (T-1442)

3.0 Planprosess

3.1 Varsling om planstart

Melding om igangsetting av planarbeidet ble i samsvar med pbl. § 12-11, jfr. § 12-9 nr. 10, annonsert i Romsdals Budstikke den 18.07.17. Frist for merknader ble satt til 01.09.17. Samtidig ble aktuelle offentlige instanser, naboer og andre parter gitt tilsvarende melding i eget brev av 12.07.10.

3.2 Innkomne merknader, og kommentar til disse

Det kom inn 3 merknader/innspill. Disse er som følger:

1. Brev, datert 23.10.17, fra Statens vegvesen. Vegvesenet har en del innspill/forslag til plansaken. Disse kan stikkordsmessig oppsummeres slik:
 1. Avkjørselen i øst må stenges.
 2. Den vestligste avkjørselen til området må benyttes som felles avkjørsel for hele området.
 3. Atkomst til området, mellom rabatten og sørsida av bygget bør stenges.
 4. Tekniske krav, herunder også frisikt i avkjørsler, må fremgå av plandokumentene.
 5. Byggegrense for ny bebyggelse må minst være 30 meter fra fylkesvegens senterlinje.
 6. Kantparkering langs vestsiden av internvegen bør ikke videreføres.

- Ad.1. Vi har følgende kommentar til de mottatte forslag, i samme rekkefølge som ovenstående oppsummering:
 1. Bedriften ønsker å holde trafikken fra verkstedet borte fra lokalvegen. Avkjørselen i øst opprettholdes, men «oppstrammes» noe for å bedre sikten ved innkjøring på fylkesvegen. Denne avkjørselen ble godkjent gjennom reguleringsplanen «Falkhytten – Solem, mindre endring 01», se fig. 3, ovenfor. Avkjørselen ble etablert for å håndtere tungbiler med stor svingradius og høy vektklasse, og er forberedt for 8 m port.
 2. Den vestligste avkjørselen er ikke særlig egnet for tungbiltrafikk. Denne blir utsjaltet som bedriftens transportåre til/fra N2 når veg mellom N1 og N2 blir etablert i samsvar med reguleringsplanen.
 3. Avkjørselen til bedriften over nevnte avkjørselen nyttes hovedsakelig av mindre biler. Avkjørselen opprettholdes, men stenges for tungbiltrafikk.
 4. Aktuelle tekniske krav er inntatt i plandokumentene. Dette gjelder bl.a. for frisiktlinjer og for kryss V1/Fv216 samt for avkjørsel fra N1 til Fv216, der begge gis kanradius $R=15$. Vegvesenets forslag om tredelt sirkelkurve for kryss V1/Fv216 er beregnet for byområder og tettsteder, noe som langt fra er tilfelle her, tas ikke til følge.
 5. Byggegrense blir tegnet inn som foreslått.
 6. Kantparkering langs vestsiden av internvegen er delvis parkering for ansatte, men mest for turgåere. De ansatte vil få nye parkeringsplasser inne på bedriftens areal når nytt verksted og administrasjonsbygg er etablert.

Merknaden etterkommes delvis.

2. Brev, datert 27.11.17, fra Fylkesmannen i M&R. Fylkesmannen påpeker at næringsareal generelt er en potensiell støykilde, og at det ligg spredd bosetting nær næringsarealene, noe som kan peke mot at støy må avklares for planen.

- Ad.2. Byggeplaner/tiltak vil ikke kunne konkretiseres før etter at reguleringsplanen er ferdig godkjent. Det er derfor ikke reelt å foreta støyvurderinger for utbyggingstiltak som enda ikke er kommet til planleggingsstadiet.

Det tas inn krav i reguleringsbestemmelsene om at ulempene for naboene blir så små som mulig, særlig med hensyn til støy, støv og annen forurensning. Støyretningslinjene T-1442 tabell 3 legges til grunn ved fremtidige støyvurderinger.

Merknaden vurderes med dette som etterkommet.

3. Brev, datert 29.11.17, fra M&R fylkeskommune. Fylkeskommunen (Fk.) har følgende konklusjon på sin merknad:
 - Fk. viser til merknadene fra Statens vegvesen på vegne av fylkeskommunen som eier av fv 216.

- Fk. er ikke kjent at det er registrert automatisk freda kulturminner i det aktuelle området, og Fk. har derfor ikke spesielle merknader til tiltaket. Tiltakshaver plikter å stoppe utbyggingsarbeid dersom en kommer over noe som kan være automatisk freda kulturminner, og ta kontakt med kulturavdelinga i fylkeskommunen for avklaring.

Ad.3. Merknaden tas til orientering, idet vi også viser til våre kommentarer til vegvesenets innspill.

4.0 Beskrivelse av planområdet (eksisterende forhold)

4.1 Stedets plassering/karakter

Næringsareal N1 (tidligere NV14 og NV15) grenser i syd mot fylkesveg 216. Ellers grenser området i hovedsak til landbruksareal. I nord grenser N2 (tidligere NV16) mot landbruksareal og mot et parti «uberørt» naturområde. Se fig. 2.

Næringsarealenes plassering har aldri medført noen konfliktsituasjoner. Erverv av arealene har skjedd frivillig, med gjensidig respekt for hverandres behov og aktiviteter.

4.2 Kulturminner og kulturmiljø

Tiltakshaver og planlegger er ikke kjent med at registrerte kulturminner og kulturmiljø blir berørt av tiltaket/planen.

I kommuneplandokumenter for planperioden 2016 – 2028 går det frem at det innenfor planområdet ikke er kjente automatisk freda kulturminner eller kulturminner fra nyere tid.

4.3 Naturmangfold

I kommuneplandokumenter for planperioden 2016 – 2028 går det frem at det innenfor planområdet ikke er registrert naturtyper, viltområder eller gjort spesielle funn av arter.

Av kommunens notat fra oppstartsmøte går det frem at kommunen har nyttet «naturbase» for å sjekke om planområdet inneholder registreringer etter kulturminneloven og naturmangfoldsloven, men har ikke funne noen registreringer av betydning for det videre planarbeidet.

4.4 Trafikkforhold

Planområdet har, som det går frem av fig. 3, atkomst til fylkesveg 216 via felles privat veg (V1) i vest, samt via avkjørsel til fylkesveg 216 i øst. Denne situasjonen forutsettes å bli videreført i ny reguleringsplan.

4.5 Universell tilgjengelighet

Planområdet har flatt terreng, som vil gi god tilgjengelig også for bevegelseshemmede utendørs. Ny bebyggelse vil oppfylle gjeldende krav i bygningslovgivningen til fremkommelighet og bruk for bevegelseshemmede.

4.6 Teknisk infrastruktur

Planområdet er tilknyttet all aktuell teknisk infrastruktur.

4.7 Støyforhold

Retningslinjer for støy i arealplanlegging (T-1442) er/blir lagt til grunn ved vurdering av støyforholdene. Retningslinjene er veiledende, og ikke rettslig bindende.

Planområdet er ikke berørt av eksterne støykilder, og vil heller ikke få etablert sjenerende støykilder i sitt område, utover ordinær støy fra motorkjøretøy og annet maskinelt utstyr.

4.8 Risiko og sårbarhet (ROS-analyse)

Det foreslåtte planforslaget gir ingen negative konsekvenser for de kriteriene som er satt i risiko- og sårbarhetsanalysen. Området har ikke kjente risikoforhold, knyttet til generell samfunnstrygghet.

ROS-analysen følger i nedenstående sjekkliste.

Namn på tiltak/plan:

Tahaugen Næringspark, Ny Jord, gnr. 3/100 og 3/111 i Aukra kommune

Sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarheit i saker etter plan- og bygningslova

Utarbeidd av Fylkesmannen i Møre og Romsdal. Revidert 02.01.2013

Emne		Er det knytt uakseptabel risiko til følgjande forhold?	Nei	Ja
Naturgitte forhold	a	Er området utsett for snø-, jord-, steinskred eller større fjellskred?	X	
	b	Er det fare for flodbølger som følgje av fjellskred i vatn/sjø?	X	
	c	Er det fare for utgliding av området (ustabile grunnforhold)? (Sjå nærmare beskriving på neste side)	X	
	d	Er området utsett for flaum eller flaumskred, også når ein tek omsyn til auka nedbør som følgje moglege av klimaendringar?	X	
	e	Er skogbrann/lyngbrann i området til fare for bustader/hus?	X	
	f	Er området sårbart for ekstremvêr/stormflo – medrekna ev. havnivåstiging?	X	
	g	Treng det takast særskilte omsyn til radon?	X	
	i	Anna (spesifiser)?	X	
Omgivelser	a	Er det regulerte vassmagasin med spesiell fare for usikker is i nærleiken?	X	
	b	Er det terrengformasjonar som utgjer spesiell fare (stup etc.)?	X	
	c	Vil tiltaket kunne føre til overfløyning i lågareliggande område?	X	
	d	Anna (spesifiser)?	X	
Virksomhetsrisiko	a	Omfattar tiltaket spesielt farlege anlegg?		X
	b	Kan utilsikta/ukontrollerte hendingar i nærliggande verksemdar utgjere risiko?	X	
Brann/ulykkesberedskap	a	Har området mangelfull sløkkjevassforsyning (mengde og trykk)?	X	
	b	Har området problematiske tilkomstruter for utrykkingskjøretøy?	X	
Infrastruktur	a	Er det kjente ulykkespunkt på transportnettet i området?	X	
	b	Kan utilsikta/ukontrollerte hendingar på nærliggande transportårer inkl. sjø- og luftfart utgjere risiko?	X	
	c	Er det transport av farleg gods til/gjennom området?	X	
Kraftforsyning	a	Er området påverka av magnetfelt frå høgspenlinjer?	X	
	b	Er det spesiell klatrefare i høgspenmaster?	X	
	c	Vil tiltaket endre (styrke/svekke) forsyningstryggleiken i området?	X	
Vassforsyning	a	Er det mangelfull vassforsyning i området?	X	
	b	Ligg tiltaket i eller nær nedslagsfeltet for drikkevatt, og kan dette utgjere ein risiko for vassforsyninga?	X	
Sårbare objekt	a	Medfører bortfall av følgjande tenester spesielle ulemper for området: - elektrisitet? - teletenester? - vassforsyning? - renovasjon/spillvatn?	X X X X	
	b	Er det spesielle brannobjekt i området?	X	
	c	Er det omsorgs- eller oppvekstinstitusjoner i området?	X	
Er området påverka/forureina frå tidlegare bruk	a	Gruver: opne sjakter, steintippar etc.?	X	
	b	Militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringar etc.?	X	
	c	Industriverksemd som t.d. avfallsdeponering?	X	
	d	Anna (spesifiser)?	X	
Ulovleg verksemd	a	Er tiltaket i seg sjølv eit sabotasje-/terrormål?	X	
	b	Finst det potensielle sabotasje-/terrormål i nærleiken?	X	

Sjekklista er gjennomgått den 18.10. 18 av sivilingeniør Jann Reistad.

Det gis følgende kommentarer til et av punktene i ovenstående sjekklister:

- **Virksomhetsrisiko, pkt. a:** Innenfor planområdet vil det tidvis være endel aktivitet/trafikk med større kjøretøy m.v., noe som fordrer nødvendig aktsomhet både fra fotgjengere og fra trafikanter.

- **Naturgitte forhold, pkt. c:**

Grunnen inneholder ikkje spor av ustabile marine avsetninger. Det har tidligere, gjennom hele den sydlige del av planområdet, blant annet blitt gravd 6 meter dype vann/-avløpsgrøfter, i tillegg til annen graving i forbindelse med planering av området. Under jordlaget består massene av meget fast leire og grus. I den nordlige del av planområdet er det faste morenemasser og fjell under jordlaget.

5.0 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Planlagt arealbruk

Arealene i planområdet reguleres til Næringsareal, Kjøreveg og Parkering. Arealene skal danne hovedbase for virksomhetens aktiviteter, hovedsakelig innen transport- og anleggsbransjen.

5.2 Reguleringsformål

Arealoversikt for reguleringsformålene:

- Næringsareal, N1: 15,986 daa
- Næringsareal, N2: 20,789 daa
- Kjøreveg, V1: 1,372 daa
- Parkering, P1: 0,186 daa
- **Sum planområde: 38,333 daa**

5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Det legges opp til at bebyggelsen gis en mest mulig ensartet form, byggestil og farge.

Temaet er nærmere definert i reguleringsbestemmelsene, herunder også områdets utnyttingsgrad og bebyggelsens høyde m.v. Byggegrense er inntegnet på plankartet.

5.4 Parkering

Det avsettes nødvendige parkeringsareal innen planområde for virksomhetens behov, herunder også for ansatte og gjester, hvorav minst en skal være egnet for rullestolbruker.

Eksisterende parkeringsareal, P1, skal fortsatt bestå som småbilverksted for turgåere, ansatte, besøkende m.v.

5.5 Trafikale forhold

Bedriften ønsker å holde trafikken fra verkstedet borte fra lokalvegen i vest. Den vestligste avkjørselen, via V1, er ikke særlig egnet for tungbiltrafikk. Denne blir utsjaltet som bedriftens transportåre til/fra N2 når veg mellom N1 og N2 blir etablert i samsvar med reguleringsplanen.

Avkjørselen til bedriften, fra lokalvegen, nyttes hovedsakelig av mindre biler. Avkjørselen opprettholdes, men stenges for tungbiltrafikk så snart ny atkomst er etablert som foran nevnt.

Avkjørselen i øst opprettholdes, men «oppstrammes» noe for å bedre sikten ved innkjøring på fylkesvegen. Denne avkjørselen ble godkjent gjennom reguleringsplanen «Falkhytten – Solem, mindre endring 01», se fig. 3, ovenfor. Avkjørselen ble etablert for å håndtere tungbiler med stor svingradius og høy vektklasse, og er forberedt for 8 m port.

Aktuelle plantekniske krav til avkjørsler er inntatt i plankartet.

6.0 Konsekvensutredning

Det er ikke krav om konsekvensutredning for dette prosjektet.

oooOOOooo

Jaron Prosjekt AS