

	<b>Aukra kommune</b>	Arkivsak: 2017/814-15
		Arkiv: L13
		Saksbeh: Svein Rune Notøy
		Dato: 03.10.2019

## Saksframlegg

Utv.saknr.:	Utval:	Møtedato:
46/19	Drift og arealutvalet	27.11.2019
116/19	Kommunestyret	19.12.2019

### Privat reguleringsplan Tahaugen næringspark - Eigengodkjenning

#### Rådmannen si tilråding:

Kommunestyret viser til plan- og bygningslova § 12-12, og godkjenner privat reguleringsplan Tahaugen næringspark, slik det går fram av plankart revidert 04.11.2019, og tilhørende føresegner revidert 28.10.2019.

Delar av to gjeldande reguleringsplanar skal i medhald av plan- og bygningslova § 12-14 opphevast og erstattast ved sluttgodkjenning av planen, desse er :

- 1) Reguleringsplan gang- og sykkelveg Falkhytten – Solem (vedteken 22.11.2012, planid 1547200913). Eit mindre område avsett til annan veggrunn ligg innanfor planavgrensinga til ny plan og vert erstatta.
- 2) Reguleringsplan Falkhytten – Solem, mindre endring 01 (vedteken 28.04.2013, planid 1547201014). Eit område avsett til parkering og snuplass for tunge køyretøy ligg innanfor planavgrensinga til ny plan og vert erstatta.

#### Saksprotokoll i Drift og arealutvalet - 27.11.2019

##### Behandling

Tilrådinga frå rådmannen vart samrøystes vedtatt.

##### Innstilling frå drift- og arealutvalet

Som tilrådinga frå rådmannen.

#### Saksprotokoll i Kommunestyret - 19.12.2019

## **Behandling**

Innstillinga frå drift og realutvalet vart samrøystes vedtatt

## **Vedtak**

Kommunestyret viser til plan- og bygningslova § 12-12, og godkjenner privat reguleringsplan Tahaugen næringspark, slik det går fram av plankart revidert 04.11.2019, og tilhøyrande føresegner revidert 28.10.2019.

Delar av to gjeldande reguleringsplanar skal i medhald av plan- og bygningslova § 12-14 opphevast og erstattast ved sluttgodkjenning av planen, desse er :

1) Reguleringsplan gang- og sykkelveg Falkhytten – Solem (vedteken 22.11.2012, planid 1547200913). Eit mindre område avsett til annan veggrunn ligg innanfor planavgrensinga til ny plan og vert erstatta.

2) Reguleringsplan Falkhytten – Solem, mindre endring 01 (vedteken 28.04.2013, planid 1547201014). Eit område avsett til parkering og snuplass for tunge køyretøy ligg innanfor planavgrensinga til ny plan og vert erstatta.

## **Vedlegg:**

- 1) Plankart revidert 04.11.2019
- 2) Føresegner revidert 28.10.2019
- 3) Planomtale datert 28.10.2019
- 4) E-post korrespondanse med tiltakshavar og plankonsulent angående motsegner
- 5) E-post til fylkesmannen - avklaring av motsegner
- 6) E-post frå fylkesmannen - trekking av motsegner
- 7) Innkomne merknadar etter høyring og offentleg ettersyn

## **Særutskrift:**

Etter adresseliste.

## **Bakgrunn:**

Planområdet ligg innanfor eigedomane gbnr 3/100 og 3/111 ved Tahaugen, om lag 1,7 km vest for Falkhytten sentrum. Området er eigd av Småge Eigedom AS, og vert nytta av maskinentreprenør Odd Småge AS som base for si verksemd. Bedrifta har vore etablert på området i fleire år, og fyrst i 2013 vart delar av området formalisert gjennom ein reguleringsplan (reguleringsplan Falkhytten – Solem, mindre endring 01 – vedteken 28.04.2013), der delar av området vart avsett til parkering og snuplass for tunge køyretøy, inkludert ny avkøyrsløse i aust. I kommuneplanen sin arealdel, vedteken 07.02.2017, vart heile området avsett til næringsbebyggelse (felt NV14 – NV16, jf. planomtalen sitt punkt 2.1). Felta NV14 og NV16 er allereie oppareidd, ettapevis, til næringsverksemd. NV15 er eit nytt område, godkjent frådelt til næringsareal i 2018.

I august 2017 vart kommunen kontakta av tiltakshavar Odd Småge AS, som ønskte å få regulert området i samsvar med kommuneplanen sin arealdel, då dei hadde til hensikt å utvikle området. Jaron Prosjekt AS vart engasjert av tiltakshavar til å utarbeide og fremje forslag til privat reguleringsplan for området.

Hensikta med planarbeidet er å leggje til rette for ei vidare utvikling av verksemda gjennom utbetring av eksisterande bygg og oppføring av nye bygg og andre faste installasjonar,

parkeringsplassar og trafikkareal. Planforslaget vert utarbeidd som ein detaljreguleringsplan med full planprosess etter plan- og bygningslova kapittel 12. Planforslaget er heilt i samsvar med kommuneplanen sin arealdel, og kommunen har ikkje stilt krav om konsekvensutgreiing.

### **Utgreiing:**

Oppstartmøte mellom kommunen, tiltakshavar og tiltakshavar sin plankonsulent vart halde på kommunehuset på Gossen den 05.09.2017. Referat frå oppstartmøtet var vedlagt melding om oppstart.

Det blei i samsvar med plan- og bygningslova § 12-8 varsla oppstart av planarbeidet via brev til berørte parter den 16.10.2017, og som annonse i Romsdal Budstikke den 18.10.2017. Frist for å kome med merknadar til planarbeidet vart sett til 30.11.2017, og det kom inn totalt tre merknader.

Komplett planforslag vart motteke av kommunen den 25.05.2019. Tiltakshavar og plankonsulent vart informert om at saka ville verte lagt fram til politisk handsaming i neste tilgjengelige møte den 14.08.2019.

Drift- og arealutvalet vedtok i møte den 14.08.2019, sak 34/19, å leggje planforslaget ut til høyring og offentleg ettersyn i seks (6) veker. Planforslaget vart lagt ut til høyring og offentleg ettersyn i perioda 18.08.2019 – 30.09.2019. Det kom inn totalt tre merknader, nedanfor er disse kort refererte og kommenterte (merknadane i si heilheit er vedlagt saka):

#### **1) Merknad frå Statens vegvesen region midt, datert 09.09.2019**

I reguleringsføresegnene § 3.1 går det fram at bebyggelse som er nødvendig for verksemda kan tillatast innanfor føremålet. Det kan etablerast tankanlegg for drivstoff for verksemda sitt behov, men det er og tatt med ei setning om at det eventuelt kan selgast drivstoff. Dette vil stride mot arealføremålet i reguleringsplanen, og Statens vegvesen kan heller ikkje sjå at sal av drivstoff er ein del av verksemda.

Reguleringsplanen stiller kun krav til bilparkering for tilsette. For å fremje sykkel som transportmiddel, må det og stillast krav om etablering av eit gitt antal sykkelparkeringsplassar, gjerne med takoverbygg og lademoglegheiter for el-sykkel.

Arealføremåla i plankartet er lagt over gang- og sykkelegen. For å synleggjere eigartilhøva i plankartet, skal gang- og sykkelvegen ligge over avkøyrslene.

#### Kommentar:

*Reguleringsføreområdet «næringsbebyggelse» - sosi-kode 1300, omfattar ikkje handel og tenesteyting, og eit eventuelt ønske om sal av drivstoff vil derfor være i strid med dette reguleringsføreområdet, noko som og går fram av merknaden til Statens vegvesen. Kommunen har etterspurt ei nærmare avklaring frå tiltakshavar, og har fått følgjande tilbakemelding: «Når det gjelder et eventuelt drivstoffutsal, så vil det bli planlagt og omsøkt som egen sak på et senere tidspunkt. Det som da synes aktuelt er et selvbetjent anlegg med tanker over bakken». Dersom det er ønskeleg å leggje til rette for sal av drivstoff innanfor området, meiner kommunen at det eksisterande reguleringsføreområdet «næringsbebyggelse» må endrast til det meir dekkjande «næring/tenesteyting» (kombinert reguleringsføreområde – sosi-kode 1824).*

*Den delen av verksemda som er etablert innanfor planområdet har per dags dato under 10 tilsette, og ingen av desse nyttar sykkel som transportmiddel til og frå arbeidsstaden på jamnleg basis, det har derfor ikkje vore sett på som naudsynt å leggje til rette for eiga sykkelparkering. I dei tilfella sykkel vert brukt, har dei tilsette moglegheit til å plassere syklane inne i garasjen på området. Tiltakshavar har gitt tilbakemelding om at det ved detaljplanlegging av den vidare utbygginga av planområdet, vil bli etablert eit eige sykkelområde.*

*Plankartet er endra slik at gang- og sykkelvegen no ligg over avkøyrslene som krevd i merknaden.*

## **2) Merknad frå Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 23.09.2019**

Møre og Romsdal fylkeskommune har utifrå sine ansvarsområde ingen særskilte merknader.

### Kommentar:

*Merknaden vert teken til vitande.*

## **3) Merknad frå fylkesmannen i Møre og Romsdal, datert 30.09.2019**

Fylkesmannen gjer merksam på at planområdet ligg under marin grense. Planområdet ligg og i eit område med marin strandavsetning, og NGU sine lausmassekart viser at det er stor moglegheit for marin leire, det kan derfor ikkje utelukkast at det kan være fare for ustabil grunn. I risiko- og sårbarheitsanalysa (ROS-analysa) har tiltakshavar kryssa av for at det ikkje ligg føre risiko knytt til ustabil grunn. Fylkesmannen kan ikkje sjå korleis ein har kome fram til denne konklusjonen. I henhold til plan og bygningslova § 28-1 kan grunn berre byggast og eigedom opprettast eller endrast, dersom det ligg føre tilstrekkeleg tryggleik mot fare. Fylkesmannen saknar ei synleggjering av korleis ein har kome fram til at det ikkje er fare for ustabil grunn. Inntil det ligg føre dokumentasjon som sikrar trygg byggjegrund, og tilstrekkeleg tryggleik mot ustabil grunn, jf. byggtknisk forskrift (TEK17) § 7-3, har Fylkesmannen motsegn til planen.

Kring planområdet er det tre bustader innanfor ein radius på 150 meter. I tillegg er terrenget relativt flatt slik at lyden kan bære langt. Med utgangspunkt i situasjonen til dei som bur i nærområdet er det viktig at reguleringsføresegnene gir konkrete krav til akseptable støynivå ved støyfølsom bustad. For denne type næring må ein sjå til støyretningline T-1442 tabell 3: øvreg industri. Som eit minimum må støykrava gitt i tabell 3 gå konkret fram av reguleringsføresegnene. For å eventuelt leggje inn naudsynt støyskjerming i plankartet og/eller reguleringsføresegnene må det utarbeidast ei støyfagleg utgreiing som viser støybildet med dagens drift, og framskriven i tid. Rapporten må gi forslag til støyskjerming dersom det viser seg naudsynt, og vise effekten av disse. Innan dette vert gjort har Fylkesmannen motsegn til planen.

### Kommentar:

*Den 03.10.2019 sendte kommunen ein e-post til tiltakshavar og tiltakshavar sin plankonsulent der vi bad om å få ei tilbakemelding på korleis dei stil seg til dei innkomne motsegnene. Den 16.10.2019 fikk kommunen tilbakemelding frå tiltakshavar, der dei skriv fylgjande:*

### **Angående motsegn knytt til mogleg ustabile grunntilhøve**

*«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/-avløps-grøfter, 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».*

### **Angående motsegn knytt til støyfagleg vurdering**

*«Det foregår ingen unaturlig støyende aktivitet innen planområdet, og det legges heller ikke opptil det. De nærmeste naboene føler ikke noe problem eller ubehag, herunder ikke noen form for støyulemper av naboskapet til planområdet. Det er ikke aktuelt å utføre noen støytiltak». Støytabelen som er inntatt i Fylkesmannens brev legges inn i reguleringsbestemmelsene».*

*Den 23.10.2019 sende kommunen e-post til fylkesmannen i Møre og Romsdal der tiltakshavar sine tilbakemeldingar på dei innkomne motsegnene var vedlagt. Brevet inneheldt også kommunen sin vurdering av motsegnene, samt ein førespurnad om å trekke motsegnene slik*

*at planen kunne leggest fram for eigengodkjenning. Frist for å gi tilbakemelding vart sett til 06.11.2019.*

*Den 01.11.2019 mottok kommunen tilbakemeldinga frå fylkesmannen der dei formelt trekker motsegnene knytt til støy og samfunnssikkerheit/trygg byggjegrunn. Motsegnene til planforslaget er med dette svart ut, og planforslaget kan leggest fram til eigengodkjenning.*

*All korrespondanse knytt til motsegnene er vedlagt saka i si heilheit.*

### **Konklusjon:**

Innkome merknader etter høyring og offentleg ettersyn er så langt det let seg gjere tekne til vitande og innarbeidd i planforslaget, samstundes er motsegnene som fylkesmannen i Møre og Romsdal hadde til planforslaget avklart, og formelt trekte. Reguleringsplanen vert derfor tilrådd eigengodkjent av kommunestyret.

### **Administrative konsekvensar:**

Ingen administrative konsekvensar utover normal sakshandsaming.

### **Folkehelsekonsekvensar:**

Delar av den eksisterande bygningsmassen skal oppgraderast og utvidast slik at den får betre standard, og det vert lagt til rette for at det kan settast opp sykkelparkeringsplassar for å fremme sykkel som transportmiddel, desse tiltaka medfører positive folkehelsekonsekvensar for dei som har tilknytning til anlegget.

### **Økonomiske konsekvensar:**

Når ein reguleringsplan er vedteken lagt ut til høyring og offentleg ettersyn er den å ansjå som overteken av kommunen. Det kjem derfor nokre kostnader knytt til annonsering av eit eventuelt vedtak, truleg på rundt 4500 kroner totalt.

Ingrid Husøy Rimstad  
Rådmann

Gerd Nerbø  
Teknisk sjef