



Arkivsak-dok. 19/01752-49
Saksbehandler Berit Skjevling

Saksgang	Møtedato	
Formannskapet	27.05.2021	32/21
Kommunestyret	16.06.2021	

Saksframlegg

Detaljregulering for utviding av næringspark på Håsøran, sluttbehandling

Kommunedirektørens innstilling:

Sunndal kommunestyre vedtar detaljregulering for utviding av næringspark på Håsøran, alternativ med 20 meter bred grønnkorridor, planid.20200420

Tilsvarende deler av reguleringsplan for Håsøran Sunndal næringspark planid. 20110800 oppheves.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-12.

Saksopplysninger

Denne saken gjelder

Planen gjelder omregulering av friområde med fotballbane på Håsøran til næringsareal. Samtidig reguleres et område mellom Hjellbakkvegen og Hovenvegen til friområde.

Planen ble første gangs behandlet av formannskapet den 11.03.2021, sak 15/21.

Formannskapet vedtok å legge planforslaget ut til høring og ettersyn i to alternativer:

- privat forslag til detaljregulering for utviding av næringspark på Håsøran med 13 meter bred grønnkorridor
- alternativt forslag til detaljregulering for utviding av næringspark på Håsøran med 20 meter bred grønnkorridor

Forslagene er sendt på høring og offentlig ettersyn og det har kommet inn 10 merknader.

Vurdering

Merknader

Det er foretatt et referat av merknadene med kommentarer til hver merknad i planbeskrivelsen kapittel 7 (side 25 – 49)

Her følger et kort resyme av hovedmomenter i merknadene og kommunedirektørens vurdering:

tema	Merknad	Kommunedirektøren kommentar
Støy	Beboere i nærliggende boligområde har innspill om at de er meget plaget av støy, og at det må settes opp støyskjerm for å hindre at total mengde støy fra både industriområde og hovedveg blir uholdbar mot bebyggelsen.	Ifølge forurensningsforskriften er det anleggseier som bidrar til at støygrensen overskrides som skal dekke kostnadene til tiltak mot støy. Anleggseier er pliktig til tiltak dersom grenseverdiene overskrides. For fylkesvegen er det vegeier og for industriområdet bedriftene. Sunndal kommune vil foreta henvendelse til vegeier Møre og Romsdal fylkeskommune om støy fra fylkesvegen og muligheter for tiltak med støyvoll.
Bredde grønnkorridor	Statsforvaltaren, fylkesmannen og beboer i området har merknad om at korridoren må være minst 20 meter bred, helst bredere. Det er forventa at kommunene legger til rette for fysisk aktivitet og trivsel for hele befolkninga ved å sikre sammenhengende grønne strukturer og nær tilgang til rekreasjons- og friluftlivsområder. Dette er et sentralt helsefremmende tiltak som gjør det lett vint å være fysisk aktiv i naturprega omgivelser nær der folk bor. Miljødirektoratet sin rettleider M100 (2014) Planlegging av grønnstruktur i byer og tettsteder tilrår at turdrag har en bredde på minst 30-50 meter.	Dette er en svært viktig turkorridor for befolkningen og alternativet med 20 meter bred korridor velges for å ivareta nødvendig avstand og skjermende vegetasjon mot tiliggende industriarealer.
Slokkevann ved brann	Tekniske tjenester kom med innspill om at det må tas med bestemmelse om tilførsel av slokkevann.	For å ivareta brannsikkerheten så tidlig som mulig i planlegginga av tiltak tas det med punkt 3 p) om dette i bestemmelsene.
Omregulere F.3 til næring	SNE kom med merknader om å omregulere F.3 til næring	Omregulering av F.3 ble tidligere forhåndsvurdert av kommunestyret den 16.06.2020 og avslått.
Opparbeidelse av turveg og	Statsforvaltaren ber om at det tas med funksjons- og rekkefølgekrav i som sikrer krav til kvalitet og	Det tas med funksjons- og rekkefølgekrav om dette i punkt 4c), 4d) og 4e) i bestemmelsene.

gang-sykkelveg	opparbeiding av gang- og sykkelvegen og bevaring av vegetasjon i turdraget. SNE har merknad om at kommunens henstilling om at SNE skal delta i opparbeidelsen av turvegen om ikke å være berettiget ut fra formelle forhold og at det vil gi økte kostnader for SNE.	Det står ikke i bestemmelsene om hvem som skal bekoste turvegen. Dette gjøres vanligvis gjennom utbyggingsavtaler. Kommunedirektøren vurderer at dette er en del av kostnadene for å bygge ut området til industri, og at det er grunneier som får inntektene av tomtsalget som må bære kostnadene dette medfører.
KU-krav	Fylkeskommunen opplyser om at planen omfattes av krav til konsekvensvurdering pga at planen åpner opp for bruksareal over 15000 kvm. Planomtalen må gjøre tilstrekkelig rede for virkninger	Kommunen har gjort tilleggsvurderinger av trafikkforhold, trafiksikkerhet for myke trafikanter og grønnstruktur/turkorridor og anser planen som tilstrekkelig utredet.
Krav til opprusting av eksisterende undergang	Fylkeskommunen og Statens vegvesen rår på det sterkeste til at det blir stilt rekkefølgebestemmelse om at eksisterende undergang ved krysset fv. 62/Tredalsvegen blir utbedret.	Det er allerede stilt rekkefølgekrav til utbedring av undergangen i gjeldende reguleringsplan for Sunndal næringspark. Gjeldende krav må innfris med hensyn til utforming og framkommelighet, framfor å sette nye krav til utformingen av denne undergangen. Kommunen tar kontakt med Sunndal næringseiendom om dette.
Erstatning for fotballbane på Sjølseng	Statsforvaltaren ber om at hensynet til Litldalselva ved utviding av baneanlegget på Sjølseng blir avklart.	Etter avklaring av alternativer, avstand til elva, terreng og vegetasjon vurderes det at banen kan utvides som foreslått med 10 meter mot elva. Det blir fortsatt en sone på ca 20 meter med vegetasjon mot elva.

Utslipp av støv, støy og lukt

Utslipp til luft styres av forurensningsforskriften. Det skal ikke tas med lovbestemte krav i reguleringsbestemmelser. Henvisning til gjeldende lover er unødvendig i reguleringsbestemmelser da disse lovene gjelder uavhengig av reguleringsplanen.

Generelt gjelder at bestemmelser skal utformes slik at de er konkrete. Krav skal være konkrete eller tallfestede slik at de er mulig å styre etter.

På bakgrunn av dette endres bestemmelse nr. 3 i). Første setning tas ut for det er ikke mulig å styre etter denne formuleringen. Forurensningsforskriften og tilhørende veileder, TA 3019 Regulering av luktutslipp i tillatelser etter forurensningsloven, vil dekke dette.

3 i) ~~Det tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk, støy eller på annen måte vil virke sjenerende for nærliggende boligområder. Tiltakshaver skal påse at støynivået for omgivelsene fra næringsvirksomheten tilfredsstiller grenseverdiene i Miljøverndepartementets støyretningslinje T-1442 eller senere oppdateringer.~~

Andre setning anbefales å ta med for det presiserer grensene for støy.

Økonomiske konsekvenser

Det er SNE som står for utvikling og salg av næringstomter på Håsøran.

Rekkefølgebestemmelsene sier at turveg skal opparbeides når det store friområdet tas bort, og at gang- sykkelveg skal opparbeides når rundkjøringen kommer. Bestemmelsene sier at dette da må på plass, men sier i utgangspunktet ikke hvem som skal bekoste dette.

Kommunedirektøren vurderer at dette er en del av kostnadene ved å bygge ut området til industri, og at det er grunneier som får inntektene av tomtsalget som må bære kostnadene dette medfører.

Vi har tatt opp dette med forslagsstiller. Forslagstiller har uttalt at kommunen ikke kan etterspørre et rekkefølgekrav uten at kravet er nødvendig for å sikre formålet med reguleringen. Det må være en sammenheng mellom rekkefølgebestemmelsen og den bruk som skal sikres gjennom planen, ved at tiltaket som pålegges er påkrevd som en følge av utbyggingen. I dette tilfellet har kommunen lenge hatt ønske om denne korridoren forbi fotballbanen. Men det er ikke utbyggingen på næringstomta som utløser behovet for gangvegen.

Kommunedirektøren vurderer at behovet for etablering av turkorridor og korridor for gående og syklende er en følge av utbyggingen på Håsøran til industri. Tidligere var Håsøran et åpent og lett tilgjengelig område for befolkningen på Håsen/Verksbyen med mange turmuligheter. I dag begynner Håsøran å bli mer og mer stengt. Av hensyn til befolkningen bør det opparbeides en turvegtrase når arealene ved siden av blir bygd ut og stengt for turgåing.

Når arealer som blir brukt til friluftsliv blir omdisponert til utbygging er det et rimelig hensyn at dette kompenseres slik at gjenværende arealer får økt tilgjengelighet. Tilgjengelige arealer for nærfriluftsliv er svært viktig for befolkningen.

Kommunedirektøren peker derfor på at behovet for å opparbeide turveg i området blir viktig når områdene ved siden av blir stengt, og vurderer at SNE bør være en part i dette siden behovet for turveg er følge av at området blir mer og mer stengt av utbygging til næringsarealer.

I tillegg vil dette være en viktig korridor for myke trafikanter til arbeidsplasser i industriområdet. Av hensyn til klima og miljø bør det legges til rette for at flere kan gå og sykle til lokale arbeidsplasser. Det er ikke gang- og sykkelveg langs Industrivegen og denne traseen vil derfor bli en viktig trase for myke trafikanter til arbeidsplassene i de nordlige delene av industriområdet. Traseen vil bli en viktig forbindelse fra gang- sykkelvegen som går langs sørsiden av industriområdet og fra boligområdet på Håsen/Verksbyen til industriområdene på Håsøran nord. Dette blir spesielt aktualisert når den nye undergangen kommer i forbindelse med anlegging av ny rundkjøring.

Kommunen vurderer at denne forbindelsen bør oppgraderes til gang- sykkelvegstandard med belysning når denne undergangen kommer. Vi mener dette er en følge av utbygging til næringsarbeidsplasser og at dette i utgangspunktet bør bekostes av utbygger som står for utvikling og salg av næringstomter på Håsøran. Dette berører tilrettelegging av Håsøran til industriområder og bør derfor inngå i en utbyggingsavtale om finansiering.

Vedlegg

Plankart med 20m bred korridor

Planbestemmelser

Planbeskrivelse

Plankart med 13 meter bred grønnkorridor

ROS-analyse
Illustrasjonsplan og avtale Sjølsengbanen
Referat oppstartsmøte
Høringsbrev og merknader
Saksframlegg 1. gangs behandling
Vedtak 1.gangs behandling