



Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
156/20	Formannskapet	15.09.2020

Plansak for offentlig ettersyn 2. gong - Detaljregulering av Raudemel Industriområde

Samandrag:

Etter at kommunen selde attverande (regulert) industriareal på Raudemel i 2005 har det ikkje vore byggjeklare (kommunale) industritomter å få kjøpt i Hornindal. I reguleringsplanen som no vert lagt fram for formannskapet (med tilråding om 2. gongs offentlig utlegging) er det regulerte industri- og lagerarealet auka med knapt 43 daa. Mykje av dette i kommunen sin eige. Med bakgrunn i ROS-vurderingar er det knytt fleire rekkefølgekrav til planen, m.a. krav om etablering av flaumvern og krav om ferdigstilling av ny Fv60 før deler av området kan byggjast ut. Ei anna utfordring er sikker og god vassforsyning til Raudemel - med tilfredsstillande kapasitet.

Formannskapet 15.09.2020:

Behandling:

Røysting (9 røysteføre):

Tilrådinga frå kommunedirektøren vart samrøystes vedteken.

FSK- 156/20 Vedtak:

1. I samsvar med plan- og bygningslova § 12-10 rår kommunedirektøren formannskapet til å leggje forslag til detaljreguleringsplan for Raudemel industriområde, med tilhøyrande plandokument, ut til offentlig ettersyn 2. gong.
2. Utlegginga skal kunngjerast i samsvar med plan- og bygningslova sitt regelverk – med høyringsfrist på minst 6 veker.

Kommunedirektøren si tilråding:

1. I samsvar med plan- og bygningslova § 12-10 rår kommunedirektøren formannskapet til å leggje forslag til detaljreguleringsplan for Raudemel

- industriområde, med tilhørende plandokument, ut til offentlig ettersyn 2. gong.
2. Utlekkinga skal kunngjerast i samsvar med plan- og bygningslova sitt regelverk – med høringsfrist på minst 6 veker.

Vedlegg:

Raudemel industriområde - reguleringsplan
Raudemel industriområde - planomtale med konsekvensutgreiing
Raudemel industriområde - reguleringsføresegner
Raudemel industriområde - støyvurdering biogassanlegg
Raudemel industriområde - vasslinjeberegning
Offentleg ettersyn - merknadssvurdering - Detaljregulering for Raudemel Industriområde
Innsigelsar blir imøtekomne - Detaljregulering for Raudemel Industriområde
1 - Illustrasjon
2 - Illustrasjon
3 - Illustrasjon
4 - Illustrasjon
5 - Illustrasjon
6 - Illustrasjon
7 - Illustrasjon
8 - Illustrasjon
9 - Illustrasjon

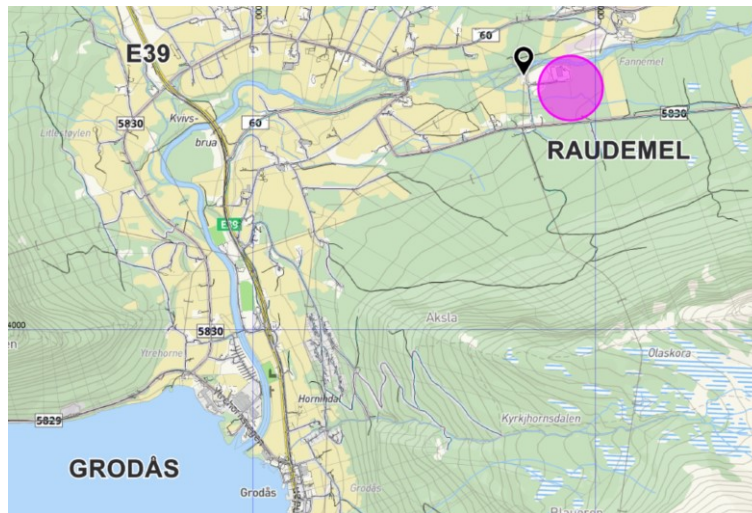
Andre relevante dokument:

Offentleg ettersyn - merknadssvurdering - Detaljregulering for Raudemel Industriområde
Innsigelsar blir imøtekomne - Detaljregulering for Raudemel Industriområde
Vannlinjeberegning Raudemel
Hornindal kommune - fråsegn til offentlig ettersyn av reguleringsplan for utviding av Raudemel industriområde
Motsegn til reguleringsplan for Raudemel industriområde - Hornindal kommune
Hornindal kommune - uttale til reguleringsplan for Raudemel industriområde
Reguleringsplanar for Raudemel industriområde og massetak søraust for Kjøs bru - offentlig ettersyn
Reguleringsplan for Raudemel industriområde - Vurdering av innkomne merknader etter off. utlegging - eigengodkjenning
Reguleringsplan for Raudemel industriområde - oppmoding om oppheving av motsegn

Saksopplysningar:Lokalisering av planområdet

Raudemel ligg knapt 5 km frå Grodås sentrum, og ca. 2,5 km frå E39. Første tomte vart seld alt i 1993, men det var først i 2001 at området vart regulert. I løpet av 2005 selde kommunen ut resten av det regulerte industriområdet, og fram til dags dato har området vore brukt til lager og verkstadsfunksjonar m.m.

Planområdet er no vesentleg utvida i høve til det opphavlege industriområdet, og omfattar m.a. landbruksområde og trasé for ny FV60 - i tillegg til det utvida industri- og lagerområdet.



Utvidinga skjer i hovudsak på areal, som i arealdelen til kommuneplanen (2004 – 2015) for tidlegare Hornindal kommune, er lagt ut som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område).

Planstatus

Omreguleringa for det utvida planområdet på Raudemel starta opp i 2009, og saman med varsel om oppstart vart utkast til planprogram lagt ut til offentlig ettersyn. Planprogrammet vart eigengodkjend i 2011, men av ulike årsaker stoppa arbeidet med reguleringsplanen opp. I 2015 kom planarbeidet i gong igjen, og utkast til ny reguleringsplan vart lagt ut til offentlig ettersyn i juni 2015. Både fylkesmannen (i tidlegare Sogn og Fjordane fylke) og NVE kom med motsegner til planen, noko som på nytt senka framdrifta i planarbeidet. Med bakgrunn i motsegnene er det utarbeidd vasslinjeberekning i Storelva og støyrapport for eit avgrensa område på Raudemel. I tillegg er ROS-analysen utvida med fleire tema.

Planforslaget

I det vidare arbeid med reguleringsplanen er motsegnene tekne heilt eller delvis til følgje, og både NVE og fylkesmannen i Møre og Romsdal er gjort kjende med dette i brev av 01.09.2020. Det er vidare utarbeidd eit X-notat med oversikt over merknader som kom inn etter første gongs offentlig utlegging.



Industri og lager (I/L3 – I/L7):

I plankartet er det sett av ca. 64 daa til industri og lager, og av dette er knapt 43

daa nytt areal i området I/L3 – I/L7. Innafor I/L-områda kan det drivast industri- og lagerverksemd, og i føresegnene er det sagt at det som ledd i klargjering av tomtene kan sprengast ut masser og produserast grus og pukk innafor bestemte tidsrom. Innafor I/L1 kan det etablerast biogassanlegg - der reaktortankane kan ha ei maksimal høgde på knapt 21 m over planert sideterreng.

Energianlegg (EI1 – EI2):

Sogn og Fjordane E-verk sitt anlegg ved Storelva omfattar sekundærstasjon m/ tilhøyrande installasjonar, og anlegget har vore inne i reguleringsplanen sidan 2001. Det nye planforslaget legg ikkje opp til nye installasjonar innafor område avsett til EL-anlegg, men Mørenett AS har i ein tidlegare merknad uttalt at det kan vere aktuelt med ny trafostasjon på industriområdet.

Kommunaltekniske anlegg (V/A1):

Det er sett av eit areal på om lag 0,8 daa til kommunaltekniske anlegg – der det kan førast opp mindre bygg for drift av V/A-anlegga. Den kommunale vassforsyninga har per 27.08.2020 ikkje kapasitet til å levere minimumskravet på 50 l/ s. (3000 l/ min.) til industriområdet på Raudemel. Dette betyr at utbyggjar gjennom brannkonseptet (som følgjer byggjesøknaden) må dokumentere korleis evt. manglande vassforsyning kan kompensera ved bruk av alternative løysingar.

Køyreveg (o_V1 – o_V6):

I samsvar med vedteken kommunedelplan for Fv60 Tomasgard – Røyrhus bru er fylkesvegen regulert inn som køyreveg – med avkøyrsløp til Raudemel industriområde i vestre del av planområdet. I tillegg omfattar denne arealkategorien køyreveggar internt på industriområdet, samt deler av noverande FV5830 i søndre del av planområdet og noverande kommunal veg i sørvestre del av planområdet.

Vegetasjonsskjerm/ turveg (Gv1 – Gv2):

Mellom Storelva og industriarealet, og mellom bekkedraget og industriarealet er det sett av ei sone på 5 m for vegetasjonsskjerm.

Naturområde (Na1 – Na3):

Kantsona langs Storelva, og på begge sider av bekkedraget gjennom planområdet, er sett av til naturområde i om lag 10 m breidde. Formålet er å sikre naturverdiane langs bekkedraget, og i kantsona mellom Storelva og industriområdet. Områda kan nyttast til beite og det kan drivast med vedlikehaldsskjøtsel av skog.

Naturområde i vassdrag (Nv1)

Bekken som deler planområdet i to er sett av til naturområde i sjø og vassdrag.

Landbruk(L1 – 4)

Det er lagt inn fire område for landbruk – i samsvar med dagens bruk av areala. I desse områda kan det drivast ordinær landbruksverksemd. Innafor L3 er det høve til å sette opp felles reiskapshus/lager knytt til landbruksverksemd.

Risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS)/ omsynssoner:

Det er sett av flaumfaresoner H320 1-3 med breidde på 20 m langs bekkedraget, og med breidde på 50 m langs Storelva. Vasslinjeberekning viser at det er trong for flaumvern på 3 avgrensa strekningar langs Storelva.

Det er sett av faresone kring sekundærstasjonen H370-1 med tilhøyrande anlegg. Vidare er det gjort ei nærare ROS-vurdering av overvatn, brann, støy, verksemdsrisiko og tilkomst for utrykkingskøyrety, men ingen av desse avdekka særskilde utfordringar, utanom brann – der krav til sløkkjevotn skal nedfellast i føresegnene til planen.

Rekkefølgekrav

Flaumvernet innafor flaumfaresone H320 1-3 må vere på plass før nye bygningar kan takast i bruk, dvs. før det blir gjeve mellombels bruksløyve eller ferdigattest for bygget/ anlegget. Vidare er det sett rekkefølgekrav om:

- utbygging av vegar og VA-anlegg før tomtene kan byggjast ut
- opparbeiding og ferdigstilling av uteareal samtidig med bygningane/ anlegget
- ferdigstilling av ny FV60 før I/L4 og I/L5 kan byggjast ut.

Vurdering og konklusjon:

Etter 1. gongs offentleg utlegging kom det inn 4 merknader til planen, og to av desse (NVE og fylkesmannen) var av ein slik karakter at det var uaktuelt for kommunen å ta saka til planforum – for evt. å kome fram til ei omforeint løysing – utan tiltak. Berre ei vasslinjeberekning kunne gje svar på vassføringa i Storelva ved ein 200 års flaum, og etter at konsulent hadde utført målingar vart det lagt fram rapport over utrekningane – med forslag til tiltak. Rapporten viser at Storelva – ved ein slik flaum vil gå over sine breidder på 3 korte strekningar innafor planområdet. Dette er det teke omsyn til i plandokumenta ved at flaumvern er lagt inn i reguleringsplanen som omsynssoner – med rekkefølgekrav i føresegnene. Dvs. at det må gjennomførast fysiske tiltak – i form av plastring/ forbygging på dei aktuelle stadane før mellombels bruksløyve eller ferdigattest kan utstedast for nye bygningar og anlegg.

Flaumvernet blir i hovudsak liggjande på område regulert til industri/ lager og litt på grøntareal/ turveg, og merkningen frå NVE vert såleis imøtekomen også på dette punkt.

Når det gjeld byggjegrensa er denne trekt så langt frå Storelva at ryggen «vert ståande att som ein buffer mot elva ...», slik NVE krev. (Å imøtekome fylkesmannen si tilråding om 50 byggjegrense frå Storelva er ikkje lagt inn i planen då dette langt på veg vil halvere byggbart areal i område I/L1 – I/L3). Derimot er fylkesmannen si motsegn – med krav om ROS-vurdering av overflatevatn, brann, verksemdsrisiko og tilkomst for utrykkingskøyrety teke inn i revidert ROS-analyse.

Med utgangspunkt i planar for etablering av biogassanlegg på Raudemel er det også utarbeidd ei støyfagleg vurdering (Sweco) til reguleringsplanen.

Denne konkluderer med at «Reguleringsplan for nytt biogassanlegg vil tilfredsstilla gjeldande støygrenser i T-1442 utan ytterlegare tiltak.» Sjølv om biogassanlegget skulle bli flytta til område I/L1 vil konklusjonen frå støyrapporten vere like aktuell. Dette med bakgrunn i at planert tomtegrunn på I/L1 ligg ca. 10 m lågare enn planert tomtegrunn på I/L2 og I/L6.

Fjellskjeringane mot Storelva og tomta på område I/L2 blir såleis effektive

støyskjermer mot naboskapet på nordsida og austsida av industriområdet.

Fylkesmannen peikar også på at utnyttingsgrada er høg, og rår kommunen til å fastsetje denne i m2-BYA eller m2-BRA. Dette har kommunen ikkje gått inn på, og held fast på at utnyttingsgrada skal utreknast i %BYA.

Kommunen er samd med fylkesmannen i at føresegnene til planen skal vere føreseielege og presise, men utan eit visst rom for skjønn kan endå til små ubetydelege avvik måtte handsamast som dispensasjon. Dette er ingen tent med, og handsaming av dispensasjonssøknader fører ofte til unødig bruk av tid - utan at resultatet nødvendigvis blir betre. Kommunen held difor fast på føresegnene, slik dei er utforma ved 2. gongs høyring.

Statens vegvesen viser i sin uttale til vedteken kommunedelplan for FV60 og at reguleringsplanarbeidet både starta – og stoppa opp i 2012 – 2013. Gledeleg nok er reguleringsarbeidet starta opp igjen, men Sogn og Fjordane fylkesting sitt vedtak om omprioritering av fylkesvegar i desember 2013 fekk dessverre svært negative konsekvensar for framdrifta i dette prosjektet. I det vidare arbeid med reguleringsplanen for Raudemel industriområde er det naturleg at kommunen har eit nært samarbeid med Møre og Romsdal fylkeskommune og Statens vegvesen.

I tillegg til innspel og merknader ved 1. gongs offentleg utlegging har det kome nabomerknader til rammesøknad om etablering av biogassanlegg på Raudemel. Handsaming av søknaden er stilt i bero - både i påvente av godkjend reguleringsplan, men også med bakgrunn i endra plassering av anlegget. Når reguleringsplanen er eigengodkjend må korrigert rammesøknad med endra plassering, ny nabovarsling m.m. sendast inn før rammesøknaden vert realitetshandsama.

Likestillingsmessige sider ved saka: Ingen

Konsekvensar for folkehelsa: Ingen kjende.

Miljøkonsekvensar: Raudemel ligg relativt nær verna vassdrag, og utslepp til luft og vatn skal ikkje skje med mindre det er gjeve løyve til dette på førehand.

Økonomiske konsekvensar: Opparbeiding av naudsynt infrastruktur i området vil krevje kommunale investeringar, men med dei rekkjefølgjekrav som er nedfelt i føresegnene vil opparbeidinga kunne takast over tid. M.a. skal ny Fv60 vere på plass før område I/L4 og I/L5 kan byggjast ut.

Beredskapsmessige konsekvensar: Tilstrekkeleg brannvatn er ei prioritert oppgåve for kommunen. Det må til ei kvar tid vere god framkomst for naudetatane.

Konsekvensar for barn og unge: Ingen kjende.

Rune Sjurgard
kommunedirektør

Sakshandsamarnamn
Ståle Hatlid

Rune Sjurgard
kommunedirektør

