

Detaljregulering for Holamyra forretningssenter, Hustadvika kommune: Offentlig ettersyn av planprogram og varsel om oppstart av planarbeid

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 varsles igangsetting av arbeid for med «Detaljregulering for Holamyra forretningssenter» i Hustadvika kommune og offentlig ettersyn av planprogram for dette planarbeidet. Planarbeidet gjennomføres av Plan1 AS i regi av Hustadvika kommune.

Formålet med planen:

Hensikten med planen er å tilrettelegge for forretning og kontorer med tilhørende lager i samsvar med høringsforslag til kommuneplanens arealdel 2025-2037. Hustadvika er Norges fjerde største landbruks-kommune, og kommunen har et ønske om at området bl.a. kan bli et bransjesenter for landbruket.

Det vil være viktig å sikre hensiktsmessig blågrønnstruktur ifm. området. Denne vil både kunne bidra til å etablere løsninger for overvannshåndtering, samt danne buffer mot tilliggende boligbebyggelse.

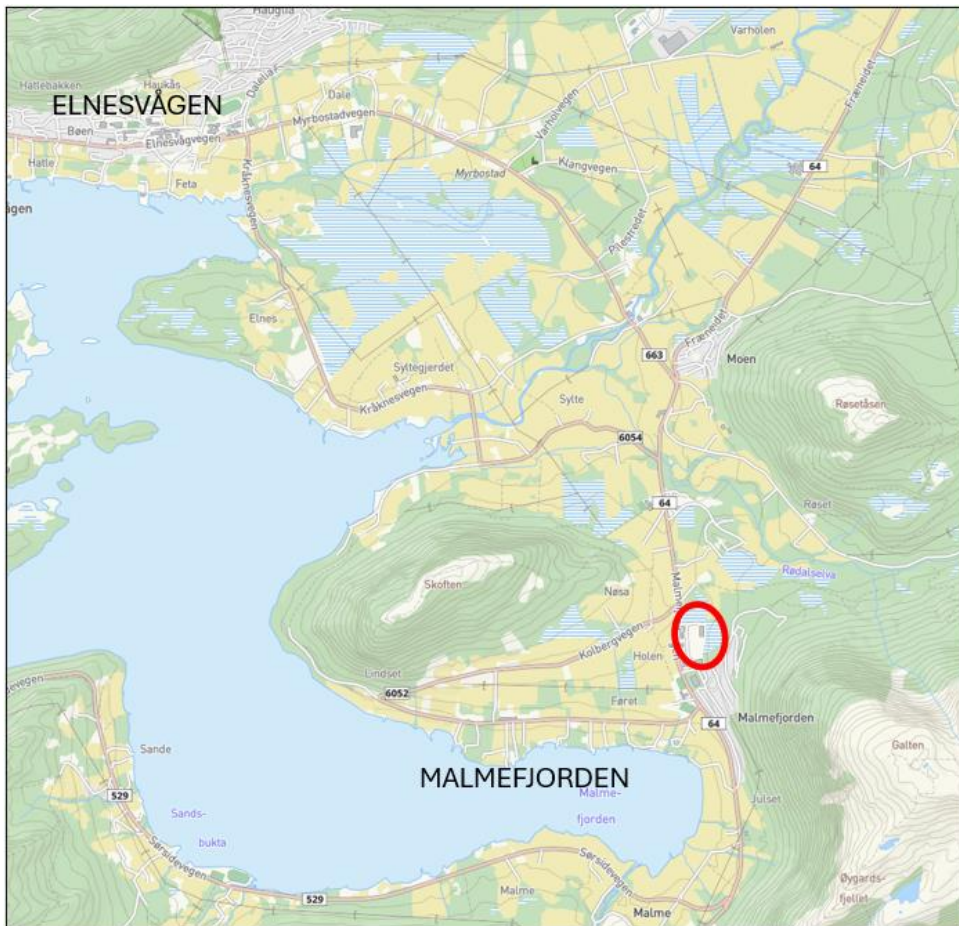
Planområdet

Planområdet ligger ca. 5 km i luftlinje sørøst for Elnesvågen (drøyt 6 km langs veg) og ligger rett øst for Malmefjordvegen (fv. 64) og nord/nordvest for Tømmervegen. Området er sentralt plassert i Romsdals-regionen med kort veg til flyplass og Molde, og ligger strategisk på akse mellom Molde - Kristiansund.

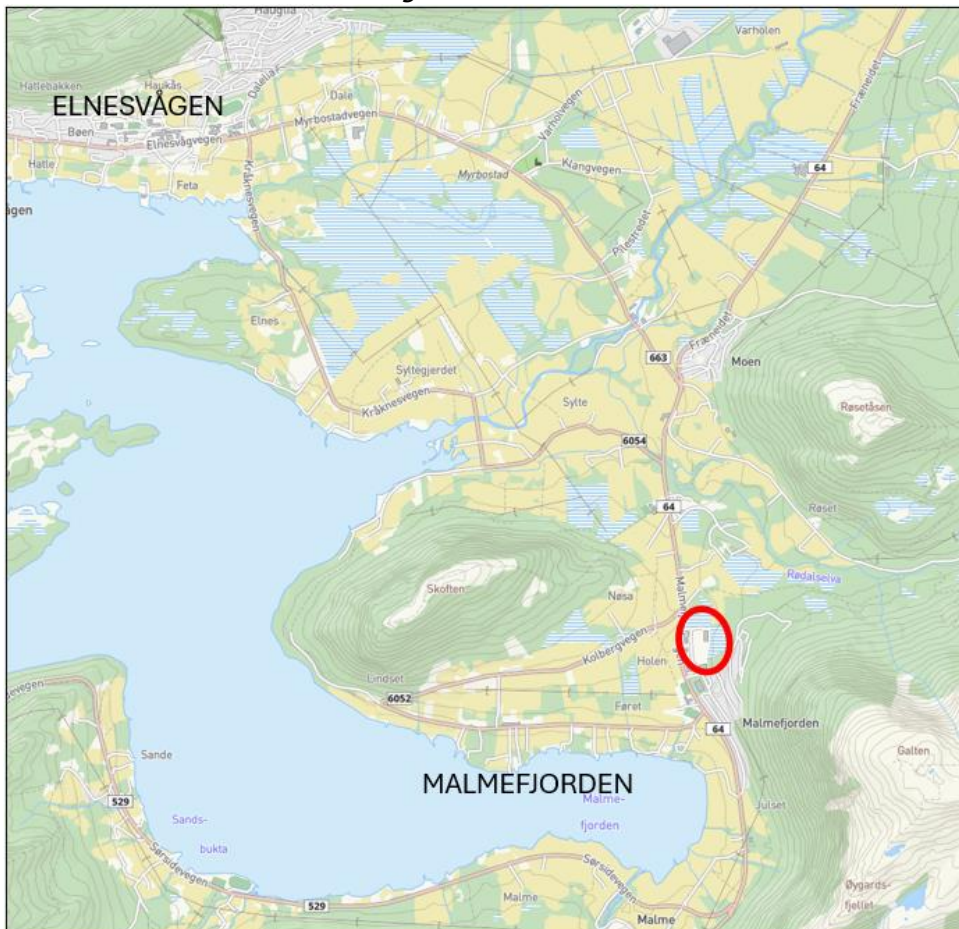
Området er på ca. 172 dekar og foreløpig avgrensning inkluderer gnr/bnr 59/26, 59/27, 59/29, 59/30, 59/31, 59/32, 59/33 og del av 59/3, 53/24, 59/34, samt del av 63/163 (del av Tømmervegen) og del av 59/20 (del av Malmefjordvegen). Kartutsnitt som viser lokalisering av området og foreløpig planavgrensning vises nedenfor.

I sørvestre del av området er det i dag flere forretnings-/næringsbygg, bl.a. Møbelringen, EIK-senteret, Smart Interiør, Holamyra Eiendom Tellus Malmfjorden, Tellus, Ptg Frionordica, men det er også noe ubebygde næringsareal. Området har i dag adkomst fra Malmefjordvegen via Tømmervegen og Holamyra.

Arealene i øst består av tidligere skogsarealer som relativt nylig er avvirket. Stedvis er ny vegetasjon på veg opp. I nordvest, sørøst og helt i øst er det myrarealer, som stedvis består av djup myr. Ny rundkjøring mellom Malmefjordvegen og Tømmervegen er under opparbeidelse, og ifm. dette arbeidet er det anlagt en midlertidig veg over deler av myra i nordvest. Dette inngrepet har ført til at også nordre del av djupmyra delvis har blitt drenert og tapt sin funksjon.



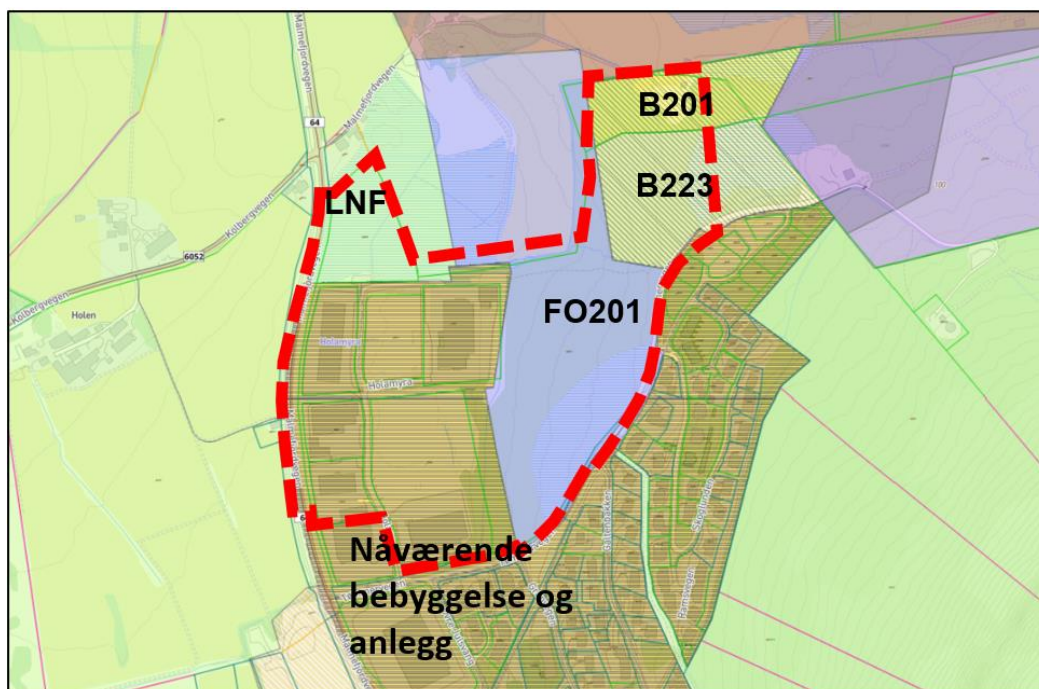
Oversiktskart som viser lokalisering av området



Kartutsnitt som viser foreløpig planavgrensning

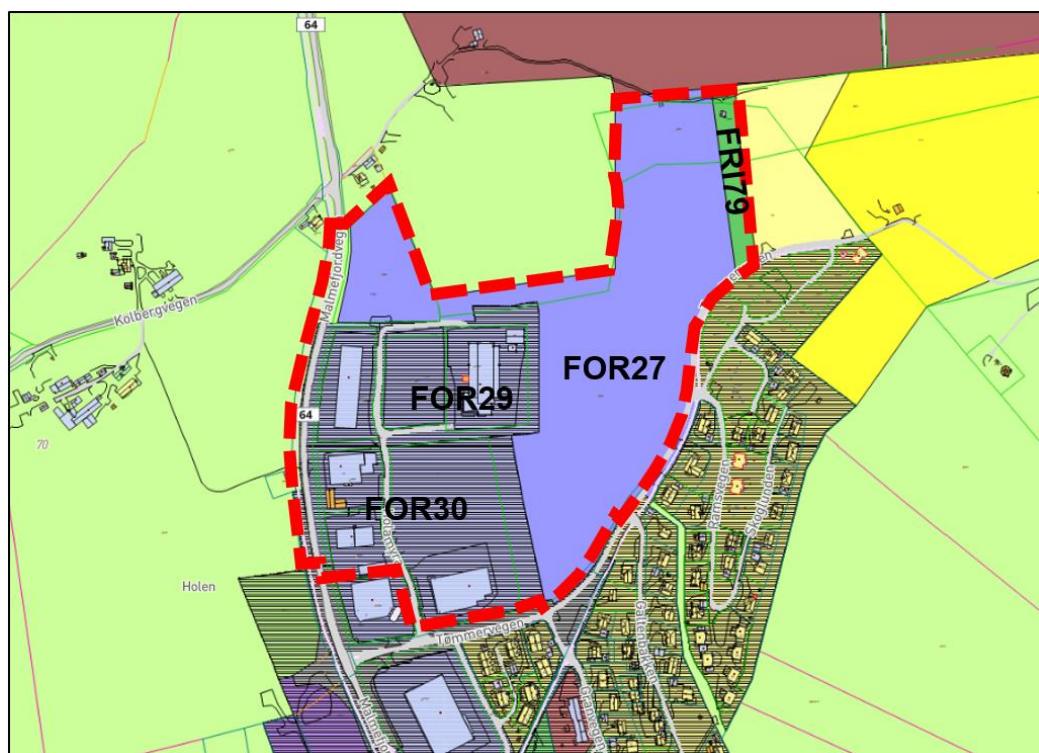
Planstatus:

I gjeldende kommuneplan for Fræna 2015-2025 (vedtatt 15.12.2014) er ca. 73,3 dekar i avsatt til Nåværende bebyggelse og anlegg, ca. 55,5 dekar avsatt til Framtidig forretninger (FO201), ca. 9 dekar avsatt til Framtidig boligbebyggelse (B201), ca. 18 dekar avsatt til Nåværende boligbebyggelse (B223) og ca. 11 dekar avsatt til LNF-formål.



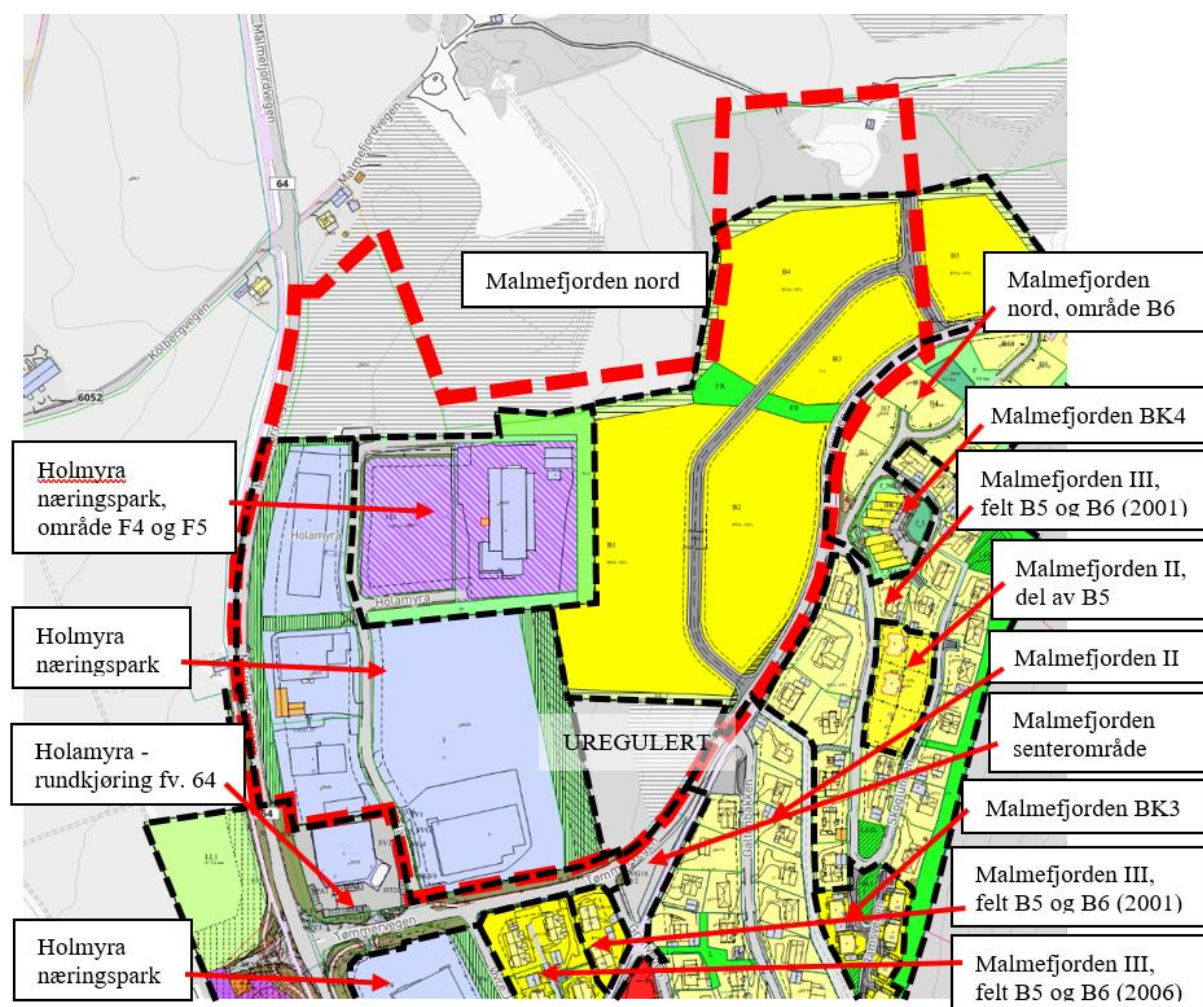
Utsnitt av kommuneplanens arealdel for Fræna 2015-2025

I forslag til kommuneplanens arealdel 2025-2037 er arealene avsatt til Framtidig forretning (FOR27) og Nåværende forretning (FOR29 og FOR30) samt Framtidig friområde (FRI79).



Utsnitt av høringsforslag til kommuneplanens arealdel 2025-2037

Detaljregulering for Holmyra forretningscenter omfatter, berører og grenser inntil flere ulike reguleringsplaner:



Oversikt over gjeldende planer i området:

Reguleringsformål

Det planlegges tilrettelagt for utvidelse av dagens forretningsområde.

Området vil bli foreslått regulert til kombinert byggeområde for forretning og kontor med tilhørende lagervirksomhet. I planforslaget vil det avklares hva slags typer forretning- og kontorvirksomhet som kan tillates innenfor området, samt utnyttelse og høyder for dette.

I tillegg vil det reguleres trafikkformål (kjøreveg/adkomst) og blågrønnstruktur. Flom og overvann inkl. løsninger for blågrønnstruktur vil også vurderes.

Dette anses å være i samsvar med forslag til kommuneplan 2025-2037, men det vil vurderes om det er mer hensiktsmessig å ha en annen plassering og løsning for grønnstruktur enn det som er avsatt i kommuneplanforslaget.

Konsekvensutredning og planprogram

Planarbeidet er vurdert opp mot plan- og bygningslovens (pbl.) kap. 4, § 4.2, og tilhørende Forskrift om konsekvensutredning (KU-forskriften) gjeldende fra 01.07.17. Iht. KU-forskriften pkt. 24 i Vedlegg I, skal næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15.000 m² alltid konsekvensutredes og ha planprogram.

Området FOR27 som er avsatt til framtidig forretning i kommuneplanforslaget, er ca. 85 dekar (ikke medregent Tømmervegen). I tillegg er det i underkant av 20 dekar innenfor FOR29 og FOR30 (nåværende forretning) som er ubebygget. Totalt utgjøre dette da godt over 100 dekar. Deler av dette vil bli veg-/trafikkarealer og grøntarealer, men selv med et forsiktig anslag av utnyttelse og høyder vil planen legge til rette for ny bebyggelse som utgjør vesentlig mer enn 15 000 m² bruksareal. Det vil derfor være krav om at det skal utarbeides planprogram og konsekvensutredning ifm. planen.

I tillegg vil utbygging av området kunne påvirke og gi vesentlig virkninger for miljø og samfunn, da spesielt med tanke på: klimagassutslipp (myr) og vannmiljø. Dette vil også være temaer som må konsekvensutredes.

Iht. pbl §4-1 skal planprogrammet gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger..

Følgende temaer anses å komme inn under det som skal konsekvensutredes:

- Tiltak og type virksomheter inkl. næringsliv, sysselsetting og tettstedsutvikling
- Vannmiljø/vassdrag og overvann
- Landskap
- Klimatilpasning og klimagassutslipp

Andre temaer som vil bli beskrevet og vurdert i planbeskrivelsen:

- Forhold til overordnede planer og retningslinjer
- Teknisk infrastruktur, mobilitet
- Sosial infrastruktur
- Trafikk/transportbehov
- Grunnforhold
- Nærområder inkl. tiliggende boligbebyggelse og bomiljø
- Friluftsliv og grønnstruktur
- Biologisk mangfold og naturverdier
- Jord-, skog- og naturressurser
- Kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap
- Støy og forurensing
- Energiforbruk og energiløsninger
- Barn og unges interesser
- Folkehelse
- Universell utforming
- Utbyggingsrekkefølge
- Risiko og sårbarhet (ROS) Forhold til overordnede planer og retningslinjer

For nærmere informasjon vises til vedlagte planprogram.

Merknader til varsel om oppstart og offentlig ettersyn

Iht. KU-forskriften skal fristen for å kunne komme med merknader til planprogrammet være minimum 6 uker, men da høringsperioden sammenfaller med jul og nyttår, settes høringsfristen til **14.02.2025**.

Eventuelle merknader og uttalelser til planprogrammet eller til oppstartsvarselet for planarbeidet sendes til:

Plan1 AS, Balder allé 2, 2060 Gardermoen eller rag@p1.no.

Kopi av merknadene sendes til:

Hustadvika kommune, Tingplassen 1, 6440 Elnesvågen, eller postmottak@Hustadvika.kommune.no.

Uttalelser / merknader bør struktureres slik at det tydelig fremkommer om merknaden vedrører offentlig ettersyn av planprogrammet eller varsel til oppstart av planarbeid.

Spørsmål vedrørende planarbeidet kan rettes til:

Plan1 AS v/ Ragnhild Storstein, tlf. 959 20 027, eller e-post rag@p1.no.

Etter at frist for merknader er utløpt, vil uttalelsene bli oppsummert, kommentert og oversendt kommunen. Behov for justeringer i planprogrammet vil bli gjort i samråd med kommunen. Planprogrammet vil bli behandlet og fastsatt av kommunestyret i Hustadvika.

Forslag til detaljregulering med konsekvensutredning vil også bli behandlet av i Hovedutvalg for teknisk, miljø og næring før utleggelse til offentlig ettersyn. Dette antas å kunne skje mot slutten av 2025.