



## Saksfremlegg

### Sakens gang

| Saksnummer | Møtedato   | Utvalg                               |
|------------|------------|--------------------------------------|
| 28/2025    | 04.09.2025 | Hovedutvalg teknisk, miljø og næring |

## Områderegulering for Elnesvågen sentrum planid 202204 - til offentlig ettersyn

### Kommunedirektørens innstilling

1. Hovedutvalg for teknisk, miljø og næring fremmer saken og legger områderegulering for Elnesvågen sentrum, datert 13.08.2025, med tilhørende bestemmelser datert 20.08.2025, ut på høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10.

2. Det tas sikte på å oppheve hele; detaljregulering for Elnesvågen sentrum – PlanID 11005, vedtatt 22.04 2013 og Detaljregulering for Elnesvågen sentrum – fleirbrukshus og forretningstomt - PlanID 201413, vedtatt 26.05.2015, samt deler av Haukås Nedre, område B/BK 1 – PlanID 07012, vedtatt 2009 og Elnesvågen sentrum – PlanID 05002 vedtatt 2006, inkludert alle senere planendringer og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av områderegulering for Elnesvågen sentrum, planID 202204.

### Hovedutvalg teknisk, miljø og nærings behandling av sak 28/2025 i møte den 04.09.2025:

### Behandling

Representanten Geir Inge Solheim (H) er gårdeier i Elnesvågen sentrum, og reiste spørsmål om sin habilitet.

Administrasjonen har gjort følgende vurdering:

*Endringene i forslag til reguleringsplan medfører ikke at hans eiendom er særlig berørt, og at en for streng habilitetsvurdering vil påvirke mange politikere.*

Ved voteringen over hans habilitet stemte 5 representanter for at han var å se som habil til å behandle saken, mens en representant stemte i mot. Cecilia Løvstrøm (H) stemte imot.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

## **Vedtak**

1. Hovedutvalg for teknisk, miljø og næring fremmer saken og legger områderegulering for Elnesvågen sentrum, datert 13.08.2025, med tilhørende bestemmelser datert 20.08.2025, ut på høring og offentlig ettersyn etter plan og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10.

2. Det tas sikte på å oppheve hele; detaljregulering for Elnesvågen sentrum – PlanID 11005, vedtatt 22.04 2013 og Detaljregulering for Elnesvågen sentrum – fleirbrukshus og forretningstomt - PlanID 201413, vedtatt 26.05.2015, samt deler av Haukås Nedre, område B/BK 1 – PlanID 07012, vedtatt 2009 og Elnesvågen sentrum – PlanID 05002 vedtatt 2006, inkludert alle senere planendringer og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av områderegulering for Elnesvågen sentrum, planID 202204.

## **Sammendrag**

Hustadvika kommune, daværende Fræna kommune, vedtok høsten 2016 å delta i fylkeskommunen sitt tettstedsprogram. Som en del av programmet inviterte kommunen til et parallelloppdrag sommeren 2018. Prosessen resulterte i tre ulike fremtidsbilder på hvordan Elnesvågen kunne utvikles til et bærekraftig, levende og attraktivt sentrum i den nye Hustadvika kommune. Juryrapporten som ble utarbeidet som en del av evalueringen av bidragene, kom med tydelige anbefalinger til planarbeid som burde prioriteres i tiden fremover – herav utarbeidelse av en gatebruksplan og en revidering av gjeldende sentrumsplan for Elnesvågen sentrum.

For å kunne følge opp anbefalingene er det i tillegg til en gatebruksplan for sentrum utarbeidet en byutviklingsstrategi som beskriver kvaliteter i bebyggelsen og bomiljø man anser som viktig for en mer bymessig utvikling og urban fortetting av Elnesvågen. Gatebruksplanen og Byutviklingsstrategien foreligger som foreløpige grunnlagsdokumenter for det videre planarbeidet.

Forslaget til ny sentrumsplan – områdereguleringsplan for Elnesvågen sentrum – har til hensikt å følge opp anbefalingene fra arbeidet med tettstedsprogrammet. I planarbeidet vil en særlig arbeide med å forbedre forhold for bokvalitet, variasjon i boligtilbud, handel, byrom, trafiksikkerhet samt infrastruktur.

Formålet med planen er å legge til rette for en bærekraftig og fremtidsrettet utvikling av Elnesvågen sentrum som et attraktivt og sterkt kommunesenter. Planen skal legge til rette for miljøskapende fortetting med bolig-, forretnings- og

næringsformål rundt sosiale og grønne byrom. Planarbeidet har videre som formål å følge opp visjoner og vedtatt samfunnsplan for Hustadvika kommune.

## **Saksopplysninger**

Oppstartsmøte ble avholdt 03.06.2022, og oppstart av planarbeidet ble senere kunngjort i Romsdals Budstikke den 01.07.2022. Hustadvika kommune er tiltakshaver, og konsulent har vært COWI AS.

I oppstartsvarselet ble det varslet oppstart av en detaljregulering, dette har senere blitt endret til områderegulering. Endringen av plantype er avklart sammen med fylkeskommunen.

Forskjellen på en detaljregulering og en områderegulering er detaljnivået i planene. I en områderegulering er ikke alle detaljer avklart, og det er derfor vanlig å ha krav om detaljregulering for enkeltfelt innenfor områdereguleringer. Planen kan også i mange tilfeller danne direkte grunnlag for byggesøknader uten behov for detaljregulering. Områderegulering gir kommunen et helhetlig og forpliktende verktøy for å styre utviklingen i sentrum. Planen gir forutsigbarhet for utbyggere og innbyggere.

Siden oppstart har konsulenten brukt uforholdsmessig lang tid på planarbeidet, hovedsakelig på grunn av flere utskiftninger av prosjektleder underveis. Disse endringene har ført til betydelige forsinkelser som i stor grad har påvirket fremdriften, og har også medført økte kostnader. Som følge av dette har kommunen selv overtatt hele planarbeidet for å sikre at prosjektet blir ferdigstilt innen rimelig tid.

Parallelt har det vært mange utskiftninger i planavdelingen, som samtidig har hatt stor arbeidsbelastning knyttet til kommuneplanens arealdel og sjøarealplan. Dette har gjort at arbeidet med sentrumsplanen har blitt satt på vent.

Planforslaget er nå ferdigstilt og anbefales lagt ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.

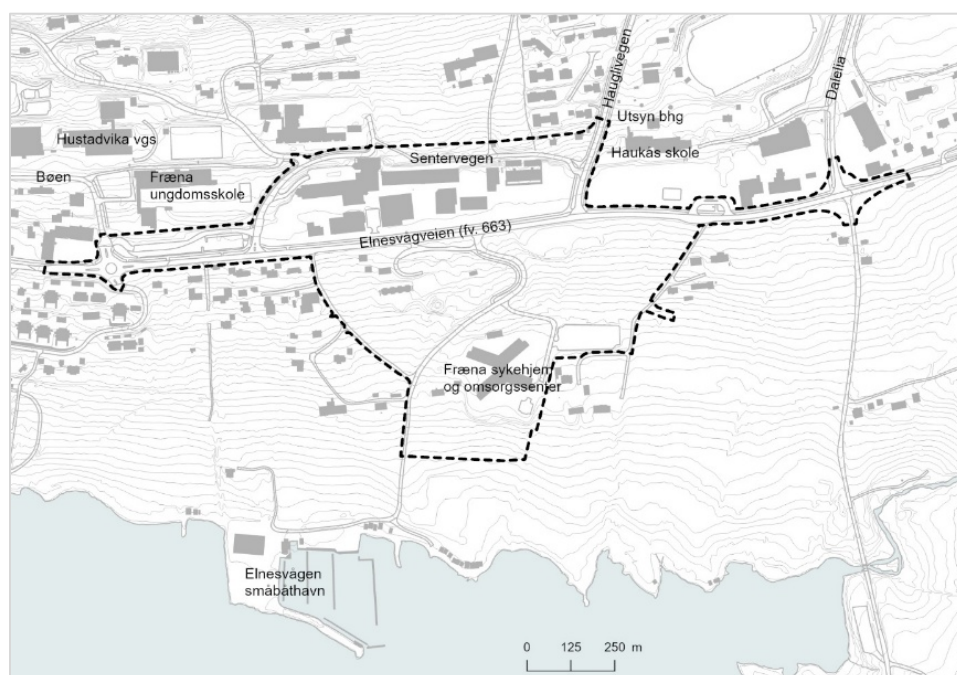
## **Planområdet**

Elnesvågen ligger langs fylkesveg 663, ca. 20 km med bil/buss fra Molde og er kommunesenteret i Hustadvika kommune. Elnesvågen er befolkningsmessig det største tettstedet i Romsdal med sine vel 2 741 innbyggere, bare Molde by er større (SSB 2024).



*Figur 1: Oversiktskart som viser Hustadvika kommune, med planområdet markert i rødt.*

Planområdet ligger midt i Elnesvågen og omfatter kjernen av dagens sentrum, fv. 663 og omkringliggende områder nord og sør for fylkesvegen. Planområdet avgrenses i vest ved første rundkjøring etter sentrum, ved Hustadvika rådhus, og i øst ved veikrysset mellom fv. 663 og fv. 6054 (Dalelia). Den nordre avgrensningen til planen følger Sentervegen nord for sentrum. Den sørlige avgrensningen til planen inkluderer blant annet områder rundt Skulemarka og Fræna sjukeheim og omsorgssenter, se kart under. Planavgrensning er vist med stiplet strek. Planområdet er på ca. 170 dekar.



*Figur 2: Planavgrensning for områderegulering for Elnesvågen sentrum.*

Innenfor planområdet er det grovt anslått ca. 30 dekar fulldyrka jord. Av dette blir omtrent 8 dekar omdisponert til friområde, mens de resterende 22 dekar foreslås varig nedbygget. Fulldyrka jord som i reguleringsforslaget blir beslaglagt, er i hovedsak allerede vedtatt omdisponert i gjeldende planer (kommuneplanen og gjeldende reguleringsplaner). Reguleringsbestemmelsene legger føringer for behandling av overflødig matjord, noe som vil redusere virkningen av nedbyggingen av fulldyrka jord.

## **Planforslaget**

Hustadvika kommune er forslagsstiller for områdereguleringen. Planforslaget er utarbeidet av COWI AS (planfaglig rådgiver), i samarbeid med Fragment og SLA, på vegne av Hustadvika kommune. I tillegg har Plan1 bistått med kartarbeid mot ferdigstilling av planforslaget til offentlig ettersyn.

Planforslaget som nå foreligger til behandling, består av:

- Plankart i målestokk 1:3000, datert 13.08.2025
- Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 20.08.2025
- Planbeskrivelse, datert 20.08.2025

## **Hensikten med planforslaget**

Områdereguleringsplanen for Elnesvågen sentrum har som hovedmål å legge til rette for en bærekraftig og fremtidsrettet utvikling av sentrum som et attraktivt kommunesenter i Hustadvika kommune. Planen skal forbedre bokvalitet, styrke boligtilbudet, utvikle handel og service, sikre gode byrom, bedre trafikksikkerheten og styrke infrastrukturen i området.

Tettstedsprogrammets ti anbefalinger for Elnesvågen:

1. Gjør Elnesvågen til et naturlig sentrum i Hustadvika
  - Styrk rollen som kommunens midtpunkt.
2. Knytt Elnesvågen til historien, fjorden og landskapet
  - Utnytt stedets identitet og nærhet til naturen.
3. Vær aktiv i Elnesvågen
  - Legg til rette for idrett, lek og fysisk aktivitet for alle aldersgrupper.
4. Riktig lokalisering, sambruk og flerbruk gir gode tjenester, god økonomi og god stedsutvikling
  - Effektiv bruk av areal og bygg til flere formål.
5. Bygg bymessig og variert i sentrum med aktive førsteetasjer
  - Skap levende gater og trygge, inkluderende møteplasser.
6. Gjør det attraktivt å gå og sykle til sentrum og sett bilen på rett plass
  - Prioriter myke trafikanter og reduser bilavhengighet.
7. Gjør fylkesveien til en bygate gjennom en trinnvis utvikling
  - Omform veien til et trygt og urbant element i sentrum.
8. Styrk handels-, service- og aktivitetstilbudet i sentrum
  - Skap et bredt og tilgjengelig tilbud som trekker folk.
9. Tilby gode og effektive kommunale tjenester i kommunesenteret
  - Samle viktige funksjoner og gi innbyggerne god tilgjengelighet.

10. Legg til rette for ulike boligtyper som bringer folk sammen
- Sikre mangfold og sosial bærekraft i bomiljøene.

Utviklingen skal bygge på prinsipper for miljøvennlig fortetting, med boliger, næring og forretning plassert rundt sosiale og grønne byrom. Dette skal bidra til å skape liv i sentrum, samtidig som det støtter opp under kommunens overordnede mål og samfunnsplan.

Det har vært et bredt politisk ønske om å styrke Elnesvågen som et levende kommunesenter. Planen legger opp til en langsiktig og helhetlig utvikling med fokus på miljø, attraktivitet og tilgjengelighet.

Videre arbeid med planen vil kreve:

- Medvirkning fra innbyggere, næringsliv og frivillige aktører
- Tverrfaglig samarbeid i kommunen
- Tydelig prioritering av investeringer og tiltak i økonomiplanen

## **Eiendomsforhold**

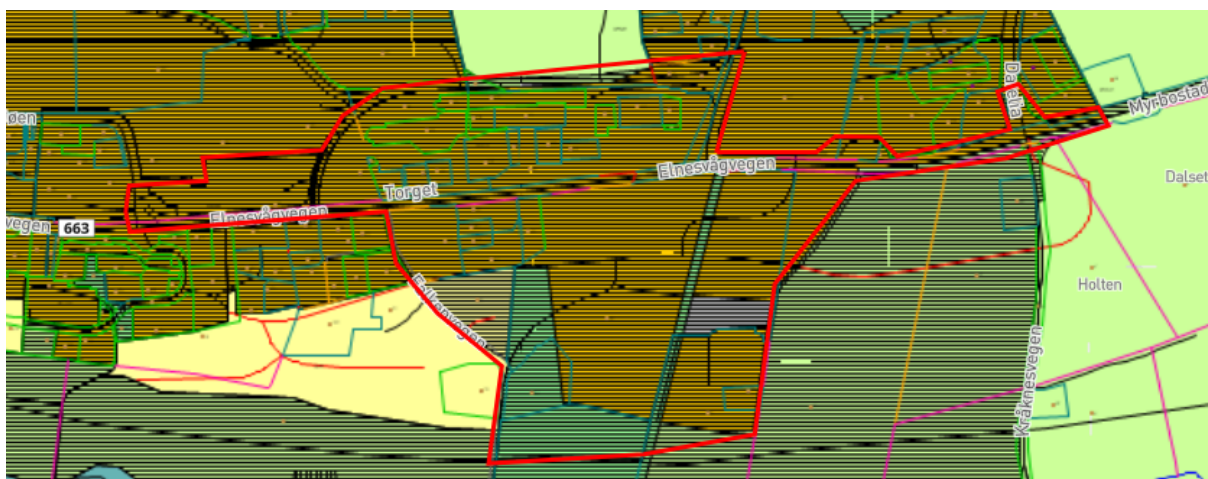
Oversikt over hjemmelshavere i området følger vedlagt.

## **Forhold til overordnede planer**

Fylkesstrategien for Møre og Romsdal har som mål å utvikle eksisterende by- og tettsteder, fremme bærekraftig arealbruk og transport, og legge til rette for sosial bærekraft. Strategien deler senterstrukturene inn i tre kategorier: regionsenter, kommunesenter og tidligere kommunesenter i kommuner som har slått seg sammen. Elnesvågen er definert som kommunesenter i fylkesstrategien.

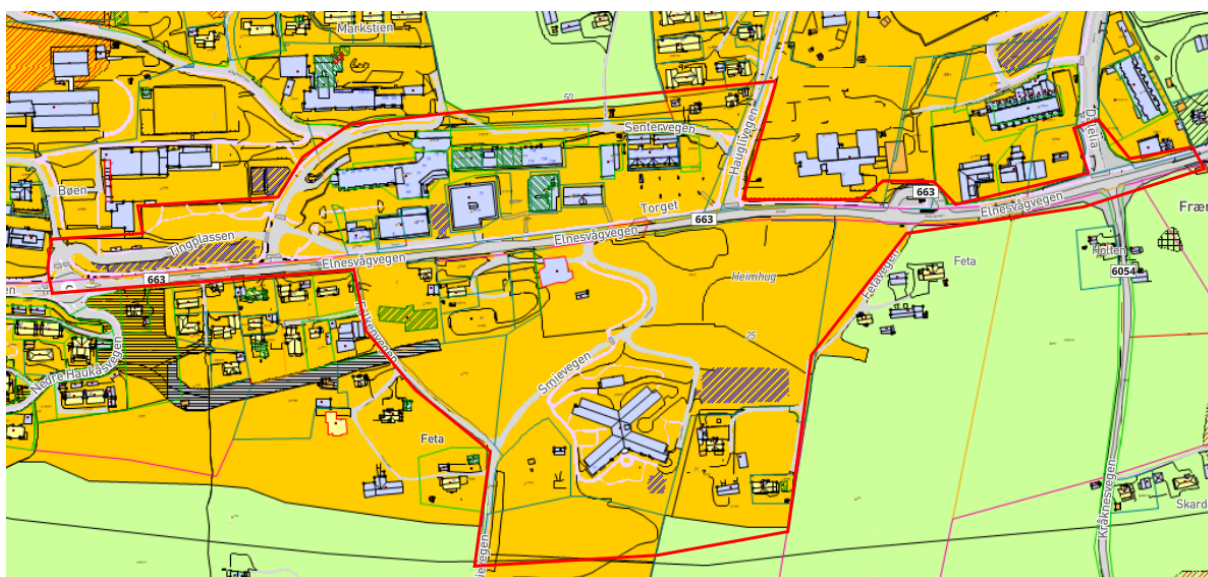
Kommuneplanens samfunnsdel for Hustadvika kommune (2020–2032) har åtte hovedmål, flere delmål og strategier. Et av delmålene under hovedmålet «Samfunnsutvikling» er at «Hustadvika kommune har et attraktivt og levende kommunesenter». Strategien for dette er å følge opp anbefalingene fra tettstedsprogrammet. Andre delmål handler om at arealutviklingen skal legge til rette for vekst, gode boliger i hele kommunen, og at natur- og rekreasjonsverdier skal ivaretas. Kommunen ønsker også befolkningsvekst som sikrer mangfold og balanse mellom aldersgrupper, og trygge, sunne og attraktive bomiljøer for alle.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel 2015–2027 for Fræna kommune avsatt til bebyggelse og anlegg, med mindre områder satt av til grønnstruktur og boligbebyggelse. Horisontal skravur viser områder der reguleringsplaner videreføres. Kommuneplanens bestemmelser gir føringer for tiltak i disse områdene, blant annet om tomtestørrelse og utnyttelsesgrad.



Figur 3: Planavgrensning vist med rødt på plankartet for Kommuneplanens arealdel 2015–2027 for Fræna kommune

Etter sammenslåingen av Eide og Fræna kommuner til Hustadvika kommune er det utarbeidet et forslag til ny arealdel i kommuneplanen. Høringsforslaget viser sentrumsområdet som bebyggelse og anlegg, men fjerner hensynssone som tidligere krevde at reguleringsplan måtte videreføres. Dette åpner for ny regulering i området.



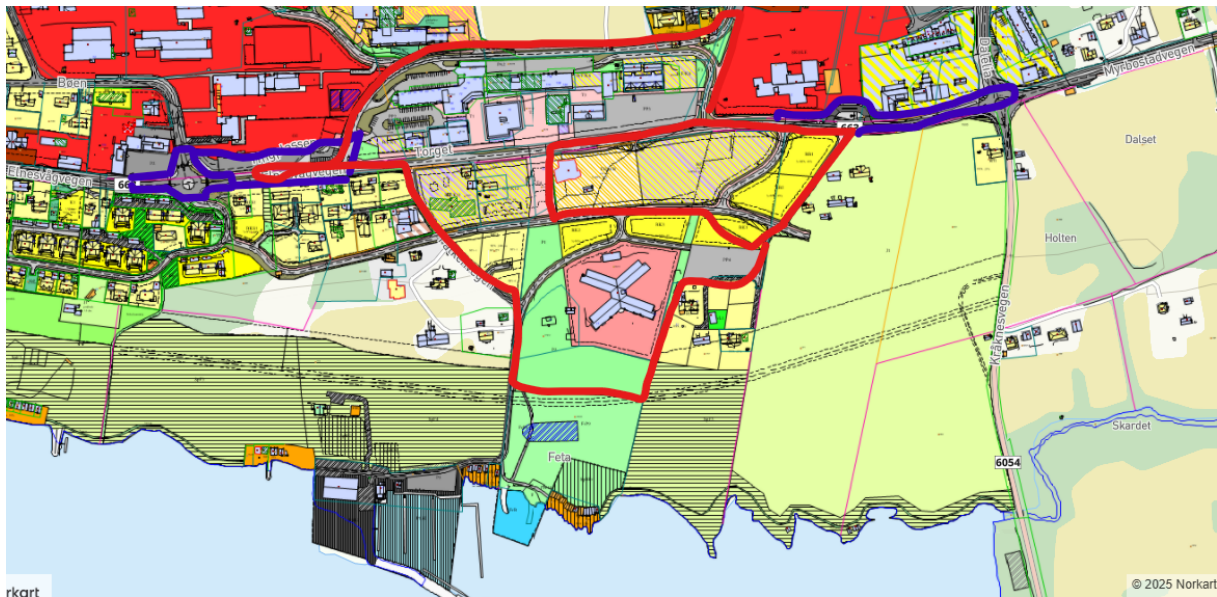
Figur 4: Planavgrensning vist med rødt på plankartet for forslag til ny arealdel til kommuneplanen for Hustadvika kommune

## Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplaner som dette planarbeidet vil erstatte eller delvis erstatte:

- Elnesvågen sentrum – PlanID 11005, 2013
- Elnesvågen sentrum – Fleirbrukshus og forretningstomt – PlanID 201413, 2015
- Elnesvågen sentrum sør – PlanID 03127, 2004
- Haukås Nedre, område B/BK 1 – PlanID 07012, 2009
- Elnesvågen sentrum – PlanID 05002, 2006





Figur 5. Rød strek viser planer som vil bli erstattet helt, blå strek viser deler av planer som vil erstattes delvis.

## Medvirkning

Fra 2017 til 2020 ble prosjektet «Tettstedsprogrammet for Fræna kommune» gjennomført, fordi Elnesvågen skulle bli kommunesenter for Hustadvika kommune fra 2020. I prosjektet har det vært bred medvirkning og involvering, blant annet fra ungdom og næringsliv. Programmet har også deltatt på flere konferanser og befaringer.

I arbeidet med forslag til områderegulering har det vært møter og dialog med Møre og Romsdal fylkeskommune, Statens Vegvesen og Fram. Viktige temaer har vært løsninger for fylkesvei 663, trafiksikkerhet for gående og syklende, kollektivtransport i sentrum, samt trafikkanalyse og veitegninger.

Det har også vært flere møter med gårdeiere i Elnesvågen sentrum om fortetningsmuligheter og parkeringsløsninger. Gårdeierne har kommet med skriftlige innspill, både samlet og enkeltvis.

Under kommunens registrering av parkeringsplasser i sentrum har også sentrumsvirksomheter gitt innspill om dagens parkeringssituasjon og fremtidige behov.

## Innkomne merknader til planoppstart

I samsvar med pbl. §§ 12-1, 12-3, 12-8 og 12-14 ble oppstart av planarbeidet kunngjort i Romsdals Budstikke, samt publisert på Hustadvika kommunes nettside 01.07.2022.

Det ble sendt ut varsel til naboer, grunneiere og rettighetshavere, berørte høringsinstanser og offentlige myndigheter 01.07.2022. Frist for innsending av uttalelser var 09.09.2022.



Ved kunngjøring og varsling av oppstart av planarbeid kom det inn 14 merknader:

1. Statsforvaltaren i Møre og Romsdal, 07.09.2022
2. Statens vegvesen, 15.07.2022
3. NVE, 02.09.2022
4. Møre og Romsdal fylkeskommune, 09.09.2022
5. Elinett AS, 11.07.2022
6. Solid Dale Malo AS v/G.I. Havnes, 07.09.2022
7. Marit Brudeset og Arnfinn Smørholm, 06.09.2022
8. Ingrid Aas og Kai Henning Nilsen, 08.09.2022
9. Lone Lien, 11.09.2022
10. Kjersti Brandsar, 09.09.2022
11. Flatmobygget AS, 09.07.2022
12. Bølgen Eiendom Elnesvågen AS, 09.07.2022
13. Hustadvika Eiendom AS, 25.03.2022
14. Consulentpartner AS, 13.10.2022

I det følgende oppsummeres merknadene, med kommentar:

| Fra                                       | Oppsummering av innspill                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Kommentar                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Statsforvaltaren i Møre og Romsdal</b> | Gatebruksplanen og byutviklingsstrategien er gode grunnlagsdokumenter for planarbeidet. Det er viktig å unngå utflytning av sentrumsfunksjoner og man bør være restriktiv med detaljhandel utenfor selve sentrumskjernen.                                                                                                                                          | Tas til orientering. Regulering av eventuell detaljhandel utenfor sentrumsområdet må håndteres i andre planer (kommuneplanen).                                                                                                                                    |
| Grønnstruktur                             | Ved fortetting bør det tas hensyn til grønnstruktur. Kommunen bør vurdere grønnstrukturen i og tilgrensede planområdet, og fastsette grønnstruktur gjennom formål og bestemmelser. Grønnstruktur omfatter også vassdrag. Bekkeåpning av eksisterende bekker og åpne løsninger for overvannshåndtering anbefales.                                                   | Eksisterende og planlagte grøntområder innenfor planområdet er sikret som grønnstruktur i planen. Det forutsettes at overvann håndteres iht. tretrinnsstrategien med lokale og åpne løsninger. Planforslaget muliggjør bekkeåpning i grøntdraget ned mot fjorden. |
| Landbruk                                  | Statsforvalter ber kommunen gjennom bestemmelser sikre at «overskuddsmatjord» som blir liggende innenfor planområdet brukes til nydyrkingstiltak til en matprodusent i aktiv drift. Det vises til veileder «Jordmasser – fra problem til ressurs». Statsforvalter varsler at de vil vurdere innsigelse til en plan som ikke sikrer bestemmelser som nevnt ovenfor. | Det er foreslått reguleringsbestemmelse som stiller krav om at «overskuddsmatjord» brukes til nydyrkingstiltak til en matprodusent i aktiv drift.                                                                                                                 |
| Samfunnssikkerhet og klimatilpasning      | Det må gjennomføres ROS-analyse for planforslaget. Områder med fare, risiko eller sårbarhet skal merkes med                                                                                                                                                                                                                                                        | Det er utarbeidet ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet iht. DSBs                                                                                                                                                                                            |

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|              | hensynssone i plankartet. Ved siste plannivå er det ikke mulig å skyve nærmere avklaringer av reell fare til byggesak. Det er viktig at ROS-analysen inneholder en vurdering av hvilken virkning klimaendringer vil ha, om planområdet er utsatt for klimaendringer, samt vurdering av konsekvensene klimaendringene vil ha for planområdet og planlagte tiltak. Det skal grunngis dersom naturbaserte løsninger ikke velges (overvannshåndtering).  | veileder for risiko- og sårbarhetsanalyser hvor klimaendringer inngår som del av vurderingstemaene. Det er avklart med NVE i e-post 25.10.22 at det ikke er nødvendig med ytterligere utredning vedr. områdestabilitet.                                                                                                                        |
| Forurensing  | Statsforvalter forutsetter at VA-kapasitet redegjøres for som en del av planforslaget. Det må gjøres en vurdering av hvilken betydning utslipp fra ny boligbebyggelse vil få for den samlet belastningen på resipient. Det må synliggjøres hvilket anlegg avløpsvannet fra de nye områdene skal føres til. Eventuelt behov for oppgradering som følge av slitasje, samt ny utbygging må vurderes. Eventuelt areal for VA-anlegg skal vises i planen. | Det er utarbeidet VA-notat som redegjør for VA-kapasitet m.m.                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Støy         | Ved detaljregulering må støy avklares til et nivå hvor en ser at utfordringer kan løses. Støytiltak som fremkommer av støyutredning, skal innarbeides i plankart og bestemmelser.                                                                                                                                                                                                                                                                    | Det er sikret i planen at grenseverdier i støyretningslinje T-1442 skal legges til grunn. Der bebyggelse med støyfølsomt bruksformål tillates i gul og rød støysoner er det stilt krav om at alle boenheter skal ha minimum én fasade mot stille side og at halvparten av oppholdsrom, herunder minst ett soverom, skal vende mot stille side. |
| Barn og unge | Statsforvalter henviser til retningslinje for barn og unges interesser i planlegging og påpeker at de vil følge opp redegjørelse av planforslagets virkninger for barn og unge, heriblant arealer, snarveier som blir brukt av barn blir tatt vare på, og om lekearealer er i tråd med overordnede føringer.                                                                                                                                         | Tas til orientering.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Folkehelse   | Planen bør tilrettelegge for tjenestetilbud og servicefunksjoner i gang- og sykkelavstand. Attraktive og sammenhengende traseer mellom grøntområder, friluftsområder og andre sentrale målpunkt bør vektlegges.                                                                                                                                                                                                                                      | Planen tilrettelegger for fortetting og videreutvikling av Elnesvågen sentrum med boliger og service- og tjenestetilbud som vil bidra til at flere vil ha gang- og sykkelavstand til nødvendige gjøremål. Det er fokusert på å sikre attraktive og                                                                                             |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | sammenhengende traseer for gående og syklende.                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Statens vegvesen (SVV)</b> | Parallelloppdraget, byutviklingsstrategien og gatebruksplanen er et godt grunnlag for videre utarbeidelse av reguleringsplanen. Påpeker imidlertid at det er en del trafikale forhold som bør svares ut i planprosessen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Tas til orientering. Trafikale forhold er utredet i et eget trafikknotat.                                                                                                                                                                                 |
| Fv.663                        | Fv.663 har en viktig funksjon som transportåre med relativt stor trafikkmengde. SVV viser til utviklingen som skjer i ytre del av Hustadvika (turisme, boligbebyggelse, industri- og næringsutvikling) og at dette er virksomhet som generer mer gods- og persontrafikk. Fv.663 er den eneste veien gjennom sentrum som betjener denne gjennomgangstrafikken og mener det vil skape ulempe for trafikksikkerheten, fremkommelighet og miljømessige forhold (mange start/stopp punkter gjennom sentrum). SVV påpeker mulig interessekonflikt mellom utvikling av sentrum og fv.663 som hovedtransportåre.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Trafikksikkerhet, fremkommelighet og miljømessige forhold er vurdert nærmere i arbeidet med utforming av sentrumsplanen. I arbeidet er det forsøkt å ivareta behov for utvikling av et attraktivt sentrum og fylkesveiens funksjon som hovedtransportåre. |
| Lokalvei sør for fylkesveien  | SVV etterspør avklaring vedr. veikorridor sør for fylkesveien som er vist i kommuneplanens arealdel og andre reguleringsplaner.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Avlastningsveg (Nedre Elnesvågveg) sør for fylkesveg er tatt med i planforslaget.                                                                                                                                                                         |
| Trafikksikkerhet              | <p>Trafikksikkerheten for myke trafikanter må vektlegges høyt i planarbeidet, da det legges opp til målpunkt og utvikling på begge sider av fylkesveien. Det er lagt opp til mange gangfelt/krysninger, hvilket prioriterer myke trafikanter. Det er imidlertid uheldig dersom enkelte gangfelt i liten grad blir brukt. Gangfelt som er lite i bruk har en høyere ulykkesrisiko. SVV uttaler at det er viktig at gode analyser av dette gjennomføres i det videre planarbeidet.</p> <p>SVV påpeker at aktive fasader langs begge sider av fylkesveien kan føre til tilfeldig kryssing av veien utenfor etablerte gangfelt. De ber om at det gjøres en nøye vurdering av hvilken retning virksomhetene langs fylkesveien skal orientere seg mot, og at dette følges opp i bestemmelsene. Eksempelvis at bestemte kvartal ikke skal ha innganger mot fv. 663, men i stedet mot gangveier som leder til bruk av etablerte gangfelt. Kvartalsvis sammenhengende fasader, vil</p> | <p>Tas til orientering.</p> <p>Tas til orientering.</p>                                                                                                                                                                                                   |

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                      | <p>også fysisk lede myke trafikanter til ønsket gangfelt/kryssing.</p> <p>Det påpekes videre at tidligere regulert løsning med planskilt kryssing over fv.663 er den tryggeste løsningen.</p>                                                                                                                                                                                      | <p>En undergang/kulvert over fv.663 i dette området er vurdert som lite aktuelt da det vil innebære store kostnader grunnet grunnforhold og eksisterende infrastruktur, samt at en undergang/kulvert vil beslaglegge store deler av arealet som er planlagt som torg. Fotgjenger-overgang i sentrum er utformet i samarbeid med fylkeskommunen, i form at opphøyd kryssing i plan med forsterket belysning.</p> |
| Parkering                            | <p>Parkeringsrestriksjoner/dekningsgrad er et effektivt virkemiddel for å redusere lokaltrafikken til og fra sentrum. I planarbeidet bør det utarbeides en analyse for parkeringsbehov og ut ifra dette settes en parkeringsnorm for sentrumsområdet. Sambruk og lokalisering av parkeringsareal bør vurderes. Det må stilles krav til sykkelparkering inkl. kvalitative krav.</p> | <p>Parkering er et sentralt tema i planarbeidet og det settes parkeringskrav både til bil- og sykkelparkering.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Kollektiv                            | <p>Kommunen bør sammen med Møre og Romsdal fylkeskommune evaluere kollektivtilretteleggingen i sentrumsområdet for å avdekke tiltak for å effektivisere løsningene.</p>                                                                                                                                                                                                            | <p>Tas til orientering. Dialog med Fylkeskommunen vil opprettes.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Dimensjonering av veianlegg          | <p>I samarbeid med de kommunale og fylkeskommunale vegmyndighetene må normalprofilen, system for myke trafikanter og kryssutforming defineres. Krav i N100 må legges til grunn.</p>                                                                                                                                                                                                | <p>Tas til orientering. Dialog med fylkeskommunen og Statens vegvesen vil opprettes.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Trinnvis utbygging                   | <p>Det må defineres utbyggingstrinn og stilles rekkefølgekrav til gjennomføringen. Trafikksikkerhet for myke trafikanter må til enhver tid ivaretas.</p>                                                                                                                                                                                                                           | <p>Utbyggingsrekkefølge og rekkefølgekrav er tema i sentrumsplanen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>NVE</b>                           | <p>NVE har generelle innspill til planen og viser til sine veiledere innen arealplanlegging.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>Tas til orientering.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Møre og Romsdal fylkeskommune</b> | <p>Fylkeskommunen er positive til omgjøring av fylkesveien til en miljøgate og uttaler at dette kan legges til grunn i planarbeidet, under forutsetning av at trafikksikkerheten bli ivaretatt. Det videre planarbeidet må avklare hvordan miljøgaten skal utformes mtp. fartsreduserende tiltak, fartsgrenser,</p>                                                                | <p>Tas til orientering. Dette er tema som har vært sentrale i utarbeidelsen av planforslaget. Fartsgrensen er satt ned til 40 km/t, og det er etablert sikker</p>                                                                                                                                                                                                                                               |

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                       |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                        | <p>bredder og utforming slik at konflikten mellom veien som transportfunksjon og trafiksikkerhet og trivsel for myke trafikanter reduseres. Gatebruksplanen viser mange gode grep for å kunne oppnå dette. Byutviklingsstrategien gir også gode eksempler på hvordan man kan oppnå kvalitet på de bygde omgivelsene.</p> <p>Videre i planarbeidet må man diskutere hvordan man sikrer viktige grep som struktur, plassering, fellesarealer, forbindelser og snarveier i planen, samtidig som det er rom for fleksibilitet.</p> | <p>kryssing av fylkesveien fra torget til kulturskolen.</p>                                                                           |
| Gjennomføringsstrategi | <p>Det oppfordres til at det samtidig med planarbeidet jobbes med en gjennomføringsstrategi for nødvendig infrastruktur som miljøgate, torg, felles grønnstruktur, lekeplasser, gjerne oppdelt i ulike etapper. Viser til mulig områdemodell for felles offentlig infrastruktur.</p>                                                                                                                                                                                                                                           | <p>Tas til orientering. Dette er tema det vil jobbes videre med i planarbeidet.</p>                                                   |
| Byggegrenser           | <p>Eksisterende byggegrenser er 50 meter fra senterlinje vei. Uten særskilt tillatelse fra veimyndighetene kan det ikke bygges innenfor byggegrensen. Fylkeskommunen ber om å bli varslet for dialog mht. byggegrensa.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>Tas til orientering. Reguleringsplaner kan avvike fra veglovens generelle byggegrenser.</p>                                        |
| Trafiksikkerhet        | <p>Planforslaget må omtale eventuell trafikkøkning, trafikkkløsninger, kollektivtrafikk og situasjonen for myke trafikanter. Vurderingen må omfatte nåværende og situasjon, beskrivelse av planforslaget og virkning av planforslaget, eventuelle avbøtende tiltak og rekkefølgekrav.</p>                                                                                                                                                                                                                                      | <p>Tas til orientering. Det vil bli utarbeidet en trafikkanalyse som vil omhandle nevnte tema ifm. utarbeidelse av planforslaget.</p> |
| Kjøreadkomst           | <p>Det må sikres i bestemmelser at avkjørsler utformes i tråd med gjeldende tekniske krav. Rekkefølgekrav må sikre opparbeidelse/utbedring av kjøreadkomst som første del av utbyggingen i planområdet.</p> <p>Etablerte kjøreadkomster som skal stenges som følge planforslaget må vises som stengt i plankartet og rekkefølgekrav må sikre at disse blir sanert når nye avkjørsler opparbeides.</p>                                                                                                                          | <p>Tas til etterretning.</p> <p>Tas til etterretning.</p>                                                                             |
| Frisikt                | <p>Planavgrensningen skal inkludere frisktsoner. Innenfor frisktssonen tillates ikke sikthindringer høyere enn 0,5 m. Frisktsonene må tallfestes, helst i plankart evt. i bestemmelser.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>Tas til orientering og følges opp.</p>                                                                                             |

|                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Areal                                                                           | Fylkesveiens eiendomsområder, sikkerhetssone og ervervsareal skal reguleres til Annen veggrunn. Ervervsarealer er sikkerhetssonen + 2 meter målt fra veikant. Sikkerhetssone bestemmes ut ifra veikrav.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Tas til orientering og følges opp.                                                                                                                      |
| Lek                                                                             | Det bør ikke legges til rette for lek og aktiviteter inntil fylkesveien grunnet hensyn til trafiksikkerhet. Det kan også være utfordringer knyttet til støy fra veien.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Tas til orientering.                                                                                                                                    |
| Trinnvis utbygging                                                              | Ny utbygging av områdene og veianlegget må bygges ut trinnvis, slik at trafiksikkerhet til enhver tid er tilfredsstillende. Utbyggingstrinn må defineres, og det må stilles rekkefølgekrav til gjennomføringen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Utbyggingsrekkefølge og rekkefølgekrav er tema i sentrumsplanen.                                                                                        |
| Kulturminner fra nyere tid                                                      | Fylkeskommunen oppfordrer til å få til gode kunstprosjekter som en del av stedsutviklingen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Tas til orientering.                                                                                                                                    |
| Barn og unge                                                                    | Fylkeskommunen vil følge med på hvordan planen legger til rette for at barn og unge får delta i planprosessen og hvordan denne gruppen hensyntas i planforslaget.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Tas til orientering.                                                                                                                                    |
| <b>Elinett AS</b>                                                               | <p>Ved utbygging ønsker Elinett å bli kontaktet i tidligfase for dialog med utbygger rundt konsekvenser for f.eks flytting, endring eller utvidelse av deres anlegg. For næringsbygg/forretningsbygg/industribygg/boligblokker og lignende, der inntakskabel skal inn til fordelingstavle eller hovedtavle, er det meget viktig at utbygger sørger for at det blir opprettet dialog mellom utbyggers elektrofaglige rådgiver og Elinett.</p> <p>Hvis det blir nødvendig å flytte på nettanlegg må utbygger selv bekoste dette helt eller delvis. Elinett ønsker å få oversendt sosi-fil av godkjent reguleringsplan.</p> | Tas til orientering.                                                                                                                                    |
| <b>Grunneier av Gnr./Bnr. 46/20 og 46/21 Solid Dale Malo v/Geir Inge Havnes</b> | Grunneier planlegger oppstart og gjennomføring av boligprosjekt og jobber med skisseprosjekt pt. Grunneier uttaler at forutsetninger og bestemmelser i gjeldende plan i all hovedsak bør videreføres i ny plan for deres eiendommer, spesielt mtp. krav til bebyggelse og utnyttelse. Kravet til forretning/kontor ønskes imidlertid tatt ut av planen for bebyggelse i nord. Krav til næring oppleves som lite realistisk når deres eiendommer ligger utkant av                                                                                                                                                         | <p>Tas til orientering.</p> <p>Utnyttelse, høyder og formål innenfor ulike delfelt er vurdert nærmere, med basis i utarbeidet byutviklingsstrategi.</p> |



|                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                         | områdene med sentrumsfunksjoner og langt unna parkering.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Grunneier av<br/>Gnr./Bnr: 47/4<br/>v/Marit Brudeset<br/>og Arnfinn<br/>Smørholm</b> | Det er en pågående sak på eiendom 47/4 og grunneier er uforstående til at det kommer en ny detaljregulering før denne saken er avklart. Ikke enig i planavgrensning da denne berører deler av hagen. Dokumentene som ble varslet ved oppstart er uoversiktlige og det ønskes en tydeligere spesifisering av hvordan eiendommen 47/4 berøres. Grunneier er uenig i det de leser i oversendt dokumenter og spesielt til jordvern.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Tas til orientering. Eiendommen vil kunne bli berørt i liten grad for å tilrettelegg for fortau på sørsiden av Fv.663, hvilket vil være et viktig trafikksikkerhetstiltak ved utvikling av områder sør for fylkesveien. Konsekvenser for berørte eiendommer vurderes og avveies opp mot andre hensyn. |
| <b>Grunneier av<br/>Gnr./Bnr. 46/59<br/>Ingrid Aas og Kai<br/>Henning Nilsen</b>        | Uttaler at deres eiendom blir sterkt berørt av reguleringsplanarbeidet som planlegges for krysset Sentervegen/Elnesvågveien. Bekymret dersom krysset Haugligvegen/Elnesvågvegen stenges. Da vil trafikken flyttes til krysset Sentervegen/Elnesvågvegen. Grunneier har utkjøring fra sin eiendom til samme kryss. Økt trafikk i krysset forventes videre å gi en økning i støy i et område hvor støy allerede er en utfordring. Det bes om gjennomføring av støytiltak mot boligene på sørsiden av Elnesvågvegen, dersom planen medfører økt trafikk.<br><br>Det tilrettelegges med gang/sykkelvei på begge sider av fylkesveien. Skisserte bredder/løsninger vil medføre betydelig inngrep i deres eiendom. Det uttales videre bekymring knyttet til økt stigningsforhold på eiendommen mot veien og kryssing av fortau ved utkjøring fra eiendommen. Ber om møte med teknisk etat for å diskutere hvordan ulempene er flytting av trafikk kan begrenses knyttet til deres eiendom. | Tas til orientering. Konsekvenser for støy og trafikk er vurdert som en del av planarbeidet.<br><br>Tas til orientering. Konsekvenser for berørte eiendommer vurderes og avveies opp mot andre hensyn.                                                                                                |
| <b>Grunneier av<br/>Gnr./Bnr. 46/124<br/>Lone Lien</b>                                  | Grunneier er imot å få gang- og sykkelvei over plenen sin.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Tas til orientering. I gatebruksplanen er det skissert en mulig snarvei sør for bebyggelsen på denne eiendommen. Konsekvenser for berørte eiendommer vurderes og avveies opp mot andre hensyn.                                                                                                        |
| <b>Beboer i<br/>kommunen Kjersti<br/>Brandsar</b>                                       | Skeptisk til at parkeringsplasser i sentrum fjernes da kollektivtilbudet ikke oppleves som tilfredsstillende. Værforhold med mye nedbør gjør det lite attraktivt å gå og sykle. Gode solforhold i sentrum er viktig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Tas til orientering. Parkering- og parkeringsdekning, inkludert kollektivtilbud vurderes i forbindelse med                                                                                                                                                                                            |

|                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                               | for bylivet og det stilles spørsmål til om 3 etasjers bygg vil skyggelegge sentrumsområdet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | planarbeidet. Konsekvenser for sol/skygge utredes som del av planarbeidet. Forslag til revidert sentrumsplan tilrettelegger bla. for gode oppholdskvaliteter på torg og byrom i sentrum.                                                                       |
| <b>Flatmobygget AS</b>                                                                        | <p>Da parkering øst for Flatmobygget skal utgå må parkeringsplassen foran Bølgen oppgraderes tilsvarende. Sentervegen må kanskje flyttes lenger utover mot vest.</p> <p>Krysset Elnesvågvegen og Sentervegen må oppgraderes, f.eks. ett avkjøringsfelt i midten.</p> <p>Dette krysset lager lange køer.</p>                                                                                                                                                                   | Tas til orientering. Hensikten med planen er bla. å øke tilretteleggelsen for ferdsel og opphold for myke trafikanter i sentrum. Planarbeidet inneholder en helhetlig vurdering av parkeringstilbudet i sentrum, samt trafikale konsekvenser av planforslaget. |
| <b>Bølgen Eiendom Elnesvågen AS</b>                                                           | <p>Da parkering øst for Flatmobygget skal utgå må parkeringsplassen foran Bølgen oppgraderes tilsvarende. Sentervegen må kanskje flyttes lenger utover mot vest.</p> <p>Krysset Elnesvågvegen og Sentervegen må oppgraderes, f.eks. ett avkjøringsfelt i midten.</p> <p>Dette krysset lager lange køer.</p>                                                                                                                                                                   | Tas til orientering. Hensikten med planen er bla. å øke tilretteleggelsen for ferdsel og opphold for myke trafikanter i sentrum. Planarbeidet inneholder en helhetlig vurdering av parkeringstilbudet i sentrum, samt trafikale konsekvenser av planforslaget. |
| <b>Hustadvika Eiendom AS</b>                                                                  | <p>For tomta «kulturhustomta» er det tegnet inn Café, selskapslokale (som del av café), næring, formidlingssal, kirke og barnehage. Det foreslås følgende formål: Næring, samt privat og offentlig tjenesteyting. Kommunen korrigerer dersom det bør være annerledes.</p> <p>På tomten eid av Hustadvika Eiendom AS: Her ser utvikler for seg formålene bolig og privat og offentlig tjenesteyting,</p> <p>Alternativt foreslås å ta inn alle formålene på begge tomtene.</p> | Tas til orientering. Formål innenfor de nevnt ulike delfeltene er vurdert. Tomt eid av Hustadvika eiendom omfatter formålene kombinert bebyggelses- og anleggsformål – bolig/forretning/kontor/beve rtning/offentlig eller privat tjenesteyting.               |
| <b>ConsulentPartner AS på vegne av eiere av gnr. / bnr. 46/145, 46/133, 46/156 og 46/149.</b> | Det uttales at på alle eiendommene som nevnt i venstre kolonne pågår det planleggingsarbeid for påbygging og endringer, både på kort og lang sikt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Tas til orientering. Planarbeidet omfatter byggehøyder i sentrum. Høyder må bla. ses i sammenheng med oppholdskvaliteter i byrommene i sentrum,                                                                                                                |

Reduksjon i etasjeantall reduserer muligheter for utvikling og verdi på eiendommene og det uttales at dette ikke kan aksepteres. Gårdeiere ønsker møte med kommunen for å drøfte løsninger, slik at man i samspill kan lage en plan som både vil imøtekomme kommunens og innbyggernes forventninger, og som gårdeiere ser seg tjent med å investere i.

hensyn til omkringliggende bebyggelse og visuelle forbindelser mellom fjord.

### *Konsekvensutredning*

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII «Konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Planmyndigheten har kommet til at forskriften ikke kommer til anvendelse. Konklusjonen av vurderingen er at områdeplanen ikke vil ha vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn iht. konsekvensene listet i forskriftens § 8 og § 10. Planforslaget vurderes også å være i tråd med kommuneplanen som avsetter arealene til kombinert bebyggelse og anleggsformål samt grønnstruktur, formål som vil bli videreført i planarbeidet.

### **Naturmangfoldloven**

Hoveddelen av planområdet er allerede bebyggt, og området som helhet er sterkt påvirket av mennesker. Enkelte mindre skogteiger blir bygget ned som følge av planforslaget. Samtidig etableres nye grøntområder i forbindelse med planlagt bebyggelse som vil kunne bidra til å skape nytt naturmangfold. For fagtema naturmangfold vurderes virkningene av planforslaget å være små, med liten konflikt.

Vurderinger etter naturmangfoldloven §§ 8 - 12

#### **§ 8 Kunnskapsgrunnlaget**

Kunnskapsgrunnlaget bygger på tidligere registreringer i området og ulike offentlige databaser som Artsdatabanken (2024), Naturbase mm. Innenfor planområdet foreligger det ingen registrerte naturtyper. Det foreligger en rekke artsobservasjoner i, eller i nærheten av planområdet. Av disse er hettemåke listet som kritisk truet (CR), mens øvrige arter er fra sterkt truet (EN) til nær truet (NT). De er rødlistet på grunn av (sterk) tilbakegang selv om bestandene fortsatt er store. Det er derfor ingen forekomster av relevans for planen.

#### **§ 9 Føre-var prinsippet**

Jf. § 9 i naturmangfoldloven skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe et forvaltningstiltak. Føre-var prinsippet slår inn når man ikke har tilstrekkelig med kunnskap for å kunne vurdere hvilke virkninger beslutningen vil ha for naturmangfold.

Naturvurderingen i planområdet er gjort med utgangspunkt i eksisterende data, hentet fra nasjonale databaser. Det vurderes at eksisterende kunnskap er tilfredsstillende, og at føre-var prinsippet i dette tilfellet ikke kommer til anvendelse.

## § 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Jf. § 10 skal den samlede belastningen på økosystemet vurderes. Planområdet er avsatt til bebyggelse og anlegg i gjeldende kommuneplan. I tillegg er mindre deler avsatt til grønnstruktur og boligbebyggelse. Formålet med planforslaget er en videreutvikling av Elnesvågen sentrum som kommunesentrum med nye bolig- og næringsområder og offentlige institusjoner. Planen er dermed i tråd med overordnede og/eller gjeldende reguleringsplaner. Utbyggingen sør for fylkesveien vil medføre at et mindre skogområde bygges ned. Samtidig foreslås det i planen at det opprettes to grøntdrag fra fylkesveien ned mot sjøen som vil kunne kompensere noe for nedbyggingen. Lokalt innenfor planområdet vil dette medføre at fuglelivet i området blir forholdsvis lite påvirket.

Tiltaket vil trolig være lite negativt for naturmangfoldet totalt sett for Elnesvågen.

## § 11 Kostnader ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

I henhold til § 11 i naturmangfoldloven skal kostnader knyttet til å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dekkes av tiltakshaver, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter. Kostnader ved å hindre eller begrense skade inkluderer også forebyggende eller gjenopprettende tiltak. I dette kan det også foreligge kostnader for å fremskaffe kunnskap. Kostnader for å hindre eller begrense skade kan også være kostnader ved overvåking av miljøtilstanden der en tillatt virksomhet finner sted og som den kan ha effekt på.

## § 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Planområdet er plassert i et i hovedsak allerede bebygd område uten registrerte naturverdier. Alternative lokaliseringer er ikke vurdert. Det er heller ikke aktuelt å vurdere ulike miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder etter § 12 for det aktuelle tiltaket. Planforslaget er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger og det er vurdert at tiltaket ikke faller inn under krav om konsekvensutredning iht. vedlegg 1 og 2.

## Risiko og sårbarhet

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) etter plan- og bygningslovens § 4-3. Analysen er basert på eksempellister fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap og Statens vegvesens veiledere.

Mulige uønskede hendelser er delt inn i disse kategoriene:

- Naturhendelser
- Flom
- Uvær
- Annen naturfare
- Tilgjengelighet
- Samfunnsviktige objekter og virksomheter
- Trafikksikkerhet
- Farer i omgivelsene og miljøskader

Analysen vurderer spesielt risikoen for trafikkulykker (hendelse 21).

Det er ikke funnet noen risikoer i den høyeste risikokategorien (rød). Etter planlagte tiltak vil alle risikoer være i grønn kategori, altså lav risiko – bortsett fra flom i bekk og store nedbørsmengder, hvor det fortsatt er usikkerhet på grunn av klimaendringer.

Det er ingen områder i planområdet som utgjør særlig stor fare. De identifiserte risikoene kan reduseres med bygningsmessige tiltak.

## **Byggeplanene**

Planforslaget vil gjøre store endringer i bydelen sør for fylkesveien i Elnesvågen sentrum, med ny, tett bybebyggelse av blokker og småhus. På nordsiden kan eksisterende bygg oppgraderes eller erstattes, samtidig som dagens sentrumsstruktur i stor grad beholdes. Fylkesveien skal omgjøres til en gate med lavere fart, fortau, trær og soner for opphold og sosialt liv.

Det planlegges for et nytt hovedtorg, Elnestorget, som blir en viktig møteplass og rekreasjonsområde for hele tettstedet. Torget skal knyttes sammen med andre torgområder i sentrum og danne en ny forbindelse mellom sentrum og grøntområdene sør for veien. En bred gangpassasje skal gå gjennom torgområdet, og det kan bygges et glassoverbygg ved inngangen til Bølgen kjøpesenter.

Dagens bussterminal ved Elnesvågen skolesenter videreføres med to adkomster for bedre flyt, og det legges til rette for trygge av- og påstigningsområder for biler. Bussterminalen ved Haukås skole skal oppgraderes for stopp i begge retninger. Nye bussholdeplasser etableres også ved hovedtorget, med kantstopp på nordsiden og busslomme på sørsiden som også kan brukes til kortvarige stopp. Holdeplassen ved det tidligere kommunehuset fjernes. Ulike løsninger for holdeplassene er drøftet med Møre og Romsdal fylkeskommune og FRAM.

## **Parkering**

Parkering er avgjørende for et levende sentrum – særlig i distriktskommuner som Hustadvika, hvor kollektivtilbudet er begrenset og mange er avhengige av bil. I dag gir store, flate parkeringsarealer i Elnesvågen sentrum god tilgjengelighet, men de tar opp plass som på sikt kan brukes til byutvikling.

Planforslaget legger til rette for fortetting og utvikling av byrom, og innebærer en gradvis reduksjon av overflateparkering i sentrumskjernen. Dette har skapt bekymring blant næringsdrivende og gårdeiere, som frykter dårligere kundetilgang og konkurranseevne.

Det er en særlig utfordring i distrikter at mange vil være bilavhengige også i fremtiden. Parkeringsspørsmålet handler derfor ikke bare om komfort, men om faktisk tilgang til sentrum – særlig for innbyggere fra omlandet. En for rask reduksjon av parkeringskapasiteten, uten samtidig å tilby gode alternativer, kan svekke sentrum som handels- og møteplass.

Det kan bli nødvendig å vurdere alternative løsninger som felles parkeringsanlegg, underjordisk parkering, flytting av parkeringsplasser ut av selve sentrumskjernen eller å regulere bruken av parkeringsplasser tydeligere gjennom tidsbegrensning – for eksempel med maks parkeringstid eller

differensierte tidsrom for ulike brukergrupper. En helhetlig parkeringsstrategi – utformet i dialog med berørte aktører – vil være avgjørende for å sikre både liv i Elnesvågen sentrum og tilgjengelighet.

Planforslaget fra COWI la opprinnelig opp til totalt 240 offentlige parkeringsplasser:

- 132 plasser på bakkeplan,
- 108 plasser i nytt parkeringshus nord for Elnesvågvegen (jf. P3 i temakart)



Figur 6: Temakart - offentlig tilgjengelig parkering (COWI)

I etterkant har kommunen tilført flere plasser sør for Rema 100, utover de 62 som vises i temakartet, ved å fjerne et utbyggingsområde. Noen av dagens plasser vil likevel måtte vike for etablering av blågrønnstruktur (overvannshåndtering) og parkområde. Det blir også stans i gateparkering langs Elnesvågvegen, hvor det legges til rette for gående og syklende. Det vil fortsatt være mulig med varelevering til Bølgen og HC-parkering utenfor apoteket.

Sør for Elnesvågvegen viser temakartet:

- 160 permanente plasser på området tiltenkt helsehus, og mulighet for 100 midlertidige plasser før eventuell utbygging,
- 100 plasser på BAA2, som kan benyttes midlertidig til parkering inntil området bygges ut.

Dette området bør primært brukes til ansattparkering, slik at plassene nord for Elnesvågvegen kan prioriteres for kunder og besøkende i sentrum.

I dag finnes det totalt ca. 360 parkeringsplasser nord for Elnesvågvegen, samt ca. 40 sør for vegen (ekskl. Fræna sjukeheim/omsorgssenter sine 80 plasser).

Planforslaget legger opp til at en betydelig andel av parkeringen flyttes mot sør.

Langs Elnesvågvegen på nordsiden fjernes ca. 100 plasser – men med nytt parkeringshus reduseres dette tapet til ca. 35 plasser.

Sør for Elnesvågvegen, særlig vest og sør for kulturskolen, økes kapasiteten med ca. 120 permanente plasser (ca. 300 med de midlertidige) sammenlignet med dagens situasjon.

Planforslaget flytter mye av parkeringen fra nordsiden til sørsiden av Elnesvågvegen, noe som gir mulighet for byfortetting, bedre byrom og grøntområder. Gateparkering langs Elnesvågvegen fjernes til fordel for gående og syklende. Dette støtter kommunens mål om et mer miljøvennlig og attraktivt sentrum, og frigjør sentrale plasser til kunder og besøkende ved å flytte ansattparkering til sør for vegen.

Samtidig kan redusert gateparkering og flytting av plasser oppleves som utfordrende for næringsdrivende, spesielt i overgangsfasen før nytt parkeringshus og erstatningsplasser er etablert. Mange er fortsatt avhengige av bil i kommunen, og lett tilgjengelig parkering er viktig for handelsliv og service. Det må sikres en tydelig, forutsigbar overgang med midlertidige parkeringsløsninger, god informasjon og aktiv parkeringsstyring for å unngå negative konsekvenser.

En helhetlig parkeringsstrategi er nødvendig for å balansere tilgjengelighet, liv i sentrum og miljømål.

## **Universell utforming**

Ny bebyggelse og utomhusarealer vil prosjekteres i henhold til TEK17, og universell tilgjengelighet vil bli fulgt opp i videre detaljreguleringsplaner og byggesaker.

## **Lekeplasser**

De viktigste tiltakene som berører barn og unge i planområdet handler om å forbedre lokalmiljøet i sentrum og øke tilgangen til rekreasjons- og lekeområder. Felles uteoppholdsarealer utformes som sosiale møteplasser med plass til ulike aktiviteter, inkludert lek. Torgene i sentrum skal ha varierte funksjoner som legger til rette for opphold og samvær for alle aldersgrupper.

Sør for planområdet ligger Elnesvågen aktivitetsplass og badeplass, med lekefasiliteter for barn, treningsapparater, sandvolleyballbaner og sitteplasser. Flere tiltak i områdereguleringsplanen sikrer god tilgjengelighet og sammenheng mellom sentrum i nord og rekreasjonsområdene i sør, blant annet en bedre forbindelse til aktivitetsplassen og badeplassen.

Tiltakene i planforslaget vurderes å ha positive konsekvenser for barn og unge både innenfor planområdet og i nærområdet.

## **Infrastruktur**

Foreslått utbygging krever en vurdering av nødvendige tiltak for eksisterende vann- og spillvannsledninger for å sikre tilstrekkelig kapasitet i takt med økt

antall bruksenheter. Ved oppgradering i forbindelse med utbyggingen forventes kapasiteten på vann- og spillvannsnett i den vestlige delen av Elnesvågen å bli bedre enn dagens situasjon.

Det er ikke gjennomført beregninger av nedbørsmengder eller vurdert hvordan de planlagte grøntarealene og byrommene vil håndtere fremtidig nedbør, eller hvordan endret arealbruk vil påvirke dette. Det eksisterer imidlertid et større grøntareal som skal videreføres, og som kan bidra til infiltrasjon som supplement til kumløsninger og ledningsnett.

For en nærmere beskrivelse av vann- og avløpssituasjonen i Elnesvågen sentrum, vises det til vedlagte VA-notat (VA-notat – områderegulering for Elnesvågen sentrum, COWI, 2023).

## **Grønnstruktur**

I dag er planområdet i liten grad tilrettelagt for rekreasjonsbruk, med unntak av området helt sør i planområdet, som inngår i det registrerte friluftslivsområdet Tømmerneset badeplass og Elnesvågen Båthavn. Dette friluftslivsområdet vil ikke bli berørt av planforslaget, og foreslås regulert til offentlig friområde.

Nærhet til fjorden i sør, marka og fjellet i nord er en viktig kvalitet ved Elnesvågen. Planforslaget tilrettelegger for grønnstruktur langs sentrale ferdselsårer for å skape en tydeligere sammenheng mellom fjell og fjord. Dette gjelder spesielt den nye nord-sør-koblingen som skal etableres fra torget og sørover, samt turdraget i den østlige delen av planområdet. Her vil det etableres turstier som både gir egne rekreasjonsmuligheter og bedre forbindelser til friluftslivsområder utenfor planområdet.

Virkningene for rekreasjonsinteresser og bruk vurderes som svært positive. Planforslaget medfører en betydelig økning av rekreasjonsområder og sikrer bedre tilgjengelighet og sammenheng til nærliggende rekreasjonsområder. Områdeplanen legger til rette for økt bruk av sentrumsområdet ved å gjøre uteopphold og utendørsaktiviteter mer attraktive. Nye lekearealer, oppholdsområder og forbindelser vil bidra til et større mangfold og omfang av rekreasjonsmuligheter for både beboere og besøkende.

## **Økonomiske konsekvenser**

Planen medfører både økte utgifter og inntekter for kommunen. Etablering av torg, vei og annen infrastruktur vil føre til betydelige opparbeidelseskostnader, i tillegg til økte driftskostnader knyttet til vedlikehold som brøyting, rydding og grusing/asfaltering.

Samtidig legger planforslaget til rette for fortetting og videreutvikling av Elnesvågen sentrum med nye næringsarealer og boliger. Dette vil stimulere til sentrumsvekst ved at nye virksomheter kan etablere seg, og eksisterende virksomheter får mulighet til å utvikle seg videre. Flere boliger i sentrum vil bidra til økt lokal handel, økt liv i sentrum, og gjøre området mer attraktivt for bedrifter.

Denne utviklingen forventes å gi økte skatteinntekter og flere arbeidsplasser, noe som kan bidra til å opprettholde folketallet i kommunen.



Sammen med varsel om oppstart av planarbeidet 1. juli 2022, ble det varslet at det vil bli igangsatt forhandlinger om utbyggingsavtaler. Disse avtalene skal regulere utbyggingsforhold mellom berørte parter.

## **Klima og miljøkonsekvenser**

Støyberegninger (COWI, april 2023) viser at det er støy over gul grense langs de fleste veiene i planområdet. Langs fylkesveien er støyen enda høyere, over rød grense. Bygninger langs den østlige delen av fylkesveien vil ha høye støynivåer og passer derfor ikke godt til støyfølsomme formål som boliger.

Samtidig vil denne bebyggelsen skjerme småhusene og uteområdene lenger sør for mye av støyen. Det gir mulighet for flere uteplasser med lavere støy, noe som kan gi gode bomiljøer i området.

Hvis det skal bygges boliger i områder med støy over gul grense, må det legges vekt på at boligen har stille sider og gode lydforhold både inne og ute. Byggingen bør også planlegges slik at støyskjerming blir best mulig.

Beregningene viser også at det å senke fartsgrensen langs fylkesveien med 10 km/t vil hjelpe mye for å redusere støyen. Dette er gjennomført.

Planen åpner for bygging av nye næringsarealer, 295 leiligheter i kombinert nærings- og boligbygg, og 60 småhus. Det er også planlagt et nytt helsehus på ca. 5 700 m<sup>2</sup>. Dette gir en stor økning i byggingen i sentrum.

For energibruken vurderes miljøvennlige løsninger som enkelt kan kobles til fjernvarme eller andre bærekraftige energisystemer.

## **Samlet vurdering**

Planforslaget for Elnesvågen sentrum representerer et viktig grep for å styrke sentrum som møteplass, handelsområde og bosted i Hustadvika kommune. Det legger til rette for en mer kompakt, urban bystruktur med økt boligtetthet, flere næringsarealer, og bedre tilrettelegging for gående og syklende.

ROS-analysen viser at det ikke foreligger høy risiko (rød kategori) i planområdet, og at identifiserte farer i hovedsak kan håndteres med bygningsmessige eller tekniske tiltak. Det er imidlertid viktig å følge opp flomrisiko og overvannshåndtering nærmere i videre prosesser, særlig med tanke på økende nedbørsmengder som følge av klimaendringer.

Etableringen av torg, grøntstruktur, nye møteplasser og bedret universell utforming vil bidra til et mer inkluderende og attraktivt sentrum. Det legges også til rette for bedre forbindelser mellom sentrum og nærliggende rekreasjonsområder, noe som vurderes som svært positivt for folkehelse og livskvalitet.

Parkeringsstrategien er et sentralt tema, og kommunedirektøren er klar over bekymringene fra næringsliv og eiendomsaktører. Flyttingen av parkering til sør for Elnesvågvegen, kombinert med reduksjon i gateparkering, kan utfordre tilgjengeligheten i en overgangsperiode. Det er derfor avgjørende med en tydelig, forutsigbar overgangsplan og midlertidige løsninger, samt tett dialog

med berørte aktører. En helhetlig og fleksibel parkeringsstrategi må utvikles parallelt med utbyggingen.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget i sum vil bidra til ønsket utvikling av Elnesvågen sentrum som en attraktiv, levende og bærekraftig bydel. Samtidig må gjennomføringen skje trinnvis og med hensyn til lokale behov, infrastrukturkapasitet og næringslivets rammevilkår. Det vil også være viktig å følge opp støyutfordringer i senere detaljplanlegging, og sikre god støyskjerming der det er nødvendig.

Kommunedirektøren kjenner ellers ikke til andre forhold som må avklares før planen legges fram for politisk behandling. Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at Områderegulering for Elnesvågen sentrum legges ut på høring og offentlig ettersyn