

Innhold

1 Sammendrag	4
2 Bakgrunn.....	5
2.1 Hensikten med planen.....	5
2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	5
2.3 Tidligere vedtak i saken	6
2.4 Utbyggingsavtaler	6
2.5 Krav om konsekvensutredning?	7
3 Plan- og medvirkningsprosess	7
3.1 Oppstart av planarbeid.....	7
3.2 Medvirkning.....	7
4 Planstatus og rammebetingelser.....	8
4.1 Regionale og kommunale planer og føringer	8
4.2 Gjeldende reguleringsplaner	10
4.3 Tilgrensende reguleringsplaner	12
4.4 Pågående reguleringsplaner.....	12
4.4 Temaplaner.....	13
4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	13
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	14
5.1 Beliggenhet.....	14
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	15
5.3 Stedets karakter	16
5.4 Landskap.....	16
5.5 Kulturminner og kulturmiljø.....	18
5.6 Solforhold og lokalklima	18
5.7 Naturmangfold	19
5.8 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	21
5.9 Landbruk.....	21
5.10 Trafikkforhold	24
5.11 Barn og unges interesser	25
5.12 Sosial infrastruktur	25
5.13 Universell tilgjengelighet	26
5.14 Teknisk infrastruktur	26
5.15 Grunnforhold.....	27

5.16 Støyforhold	27
5.17 Luftforurensing	28
6 Beskrivelse av planforslaget	29
6.1 Overordnet byplangrep	29
6.2 Planlagt arealbruk	31
6.3 Bebyggelse og anlegg	32
6.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	36
6.5 Varelevering	43
6.6 Brannslukkevann og adkomst	44
6.7 Grønnstruktur	44
6.8 Kvalitets- og dokumentasjonskrav for hele planområdet	46
6.9 Videre planlegging og gjennomføring	46
7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget	46
7.1 Overordnede planer og føringer	47
7.2 Landskap	48
7.3 Stedets karakter	48
7.4 Byform og estetikk	49
7.5 Kulturminner og kulturmiljø	49
7.6 Naturmangfold	50
7.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk	51
7.8 Uteområder	51
7.9 Trafikkforhold	51
7.10 Barn og unges interesser	52
7.11 Sosial infrastruktur	53
7.12 Universell tilgjengelighet	53
7.13 Støyforhold	53
7.14 Energibehov – energiforbruk	53
7.15 ROS	54
7.16 Landbruk	54
7.17 Teknisk infrastruktur	54
7.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen	55
7.18 Konsekvenser for næringsinteresser	55
7.19 Interessesmotsetninger	55
7.20 Avveining av virkninger	56
8 Innkomne innspill	56
8.1 Merknader ved oppstart	56

1 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.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

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. I tillegg til anbefalinger om prioritering av planarbeid ble det gitt ti konkrete anbefalinger for en fremtidig utvikling av Elnesvågen:

1. Gjør Elnesvågen til et naturlig sentrum i Hustadvika
2. Knytt Elnesvågen til historien, fjorden og landskapet
3. Vær aktiv i Elnesvågen (Tilrettelegging for idrett og fysisk aktivitet)
4. Riktig lokalisering, sambruk og flerbruk gir gode tjenester, god økonomi og god stedsutvikling
5. Bygg bymessig og variert i sentrum med aktive førsteetasjer
6. Gjør det attraktivt å gå og sykle til sentrum og sett bilen på rett plass
7. Gjør fylkesveien til en bygate gjennom en trinnvis utvikling
8. Styrk handels-, service og aktivitetstilbudet i sentrum
9. Tilby gode og effektive kommunale tjenester i kommunesenteret
10. Legg til rette for ulike boligtyper som bringer folk sammen

For å kunne følge opp overnevnte anbefalinger har man 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, og følger samlet opp de ti overnevnte anbefalingene.

Dette forslaget til ny sentrumsplan – områdereguleringsplan for Elnesvågen sentrum – har til hensikt å følge opp anbefalingene fra arbeidet med tettstedsprogrammet. Formålet 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. I planprosessen skal en også legge til rette for nytt og sentralt helse- og omsorgssenter. Planarbeidet har videre som formål å følge opp visjoner og vedtatt planstrategi for Hustadvika kommune.

I planarbeidet vil en særlig arbeide med å forbedre forhold for bokvalitet, variasjon i boligtilbud, handel, byrom, trafiksikkerhet samt infrastruktur.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Hustadvika kommune er forslagsstiller for områdereguleringen. Områdereguleringen er utarbeidet av COWI AS (planfaglig rådgiver), i samarbeid med Fragment og SLA, på vegne av Hustadvika kommune. Konsulent Plan1 har gjort de siste endringene i plankartet.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Vedtak om tomt for helse- og rehabiliteringssenter

Valg av tomt for helse- og rehabiliteringssenter i Elnesvågen sentrum var oppe til politisk behandling våren 2023. Det ble fremlagt tre alternativer til tomt i sentrum:

1. 46/23, 46/141, 46/140, 46/93 som eies av Eiendomsselskapet Norlund AS (som eies av Hustadvika kommune) på sørsiden av fylkesveien (vis a vis apoteket) midt i sentrum
2. 6/79 som eies av Hustadvika kommune er på nordsiden av fylkesveien sørøst for Rema 1000
3. 47/311 som eies av Hustadvika kommune ligger øst/nordøst for Fræna sjukeheim og omsorgssenter



Figur 1: Oversikt over de ulike tomtealternativene i politisk sak om valg av tomt for helsehus (2023).

Kommunestyret vedtok 30.03.2023 følgende:

Kommunestyret vedtar å regulere tomtene omtalt som alternativ 1 og 3 i denne saken til offentlig formål. Begge disse tomtene kan være aktuelle for plassering av eventuelt Helse og rehabiliteringssenter.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det vil være aktuelt å inngå utbyggingsavtaler i forbindelse med gjennomføringen av planen. Det ble varslet om igangsetting av forhandling om utbyggingsavtaler samtidig med varsel om oppstart av planarbeidet.

2.5 Krav om konsekvensutredning?

Planmyndigheten har vurdert om områdeplanen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger, og 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. Områdereguleringen 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.

3 Plan- og medvirkningsprosess

3.1 Oppstart av planarbeid

Oppstartsmøte ble avholdt 03.06.2022. Referat fra oppstartsmøtet ligger ved planforslaget, se eget vedlegg.

Oppstart av planarbeidet ble 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.

Det kom inn totalt 14 forhåndsuttalelser til varslingen av planoppstart. I kapittel 9 er det nærmere redegjort for innkomne forhåndsuttalelser og hvordan de er håndtert.

3.2 Medvirkning

I perioden 2017 til 2020 ble prosjektet «Tettstedsprogrammet for Fræna kommune» gjennomført. Bakgrunnen for prosjektet var at Elnesvågen skulle bli kommunesenter for Hustadvika kommune fra 2020. I forbindelse med tettstedsprogrammet har det blitt gjennomført bred medvirkning og involvering. Det har blant annet blitt gjennomført medvirkning og involvering av ungdom og næringslivet, og tettstedsprogrammet har deltatt på flere konferanser og befaringer. For ytterligere informasjon om tettstedsprogrammet og arbeidet med medvirkning vises det til rapporten «Medvirkning og involvering – Tettstedsprogrammet» fra januar 2019.

I forbindelse med utarbeidelse av forslag til områderegulering har det blitt gjennomført møter og dialog med Møre og Romsdal fylkeskommune, Statens Vegvesen og Fram. Sentrale temaer har vært løsninger for fylkesvei 663, trafiksikkerhet for gående og syklende og kollektivløsninger i sentrum, samt innhold og omfang på trafikkanalyse og veitegninger.

Det har blitt gjennomført medvirkningsmøter med gårdeiere i Elnesvågen sentrum om fortetnings- og utviklingsmuligheter og løsninger for parkering i sentrum. I forbindelse med kommunal registrering av parkeringsplasser i sentrum har sentrumsvirksomhetene kommet med innspill på dagens parkeringssituasjon og framtidig parkeringsbehov.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Regionale og kommunale planer og føringer

Fylkesstrategi for attraktive byar og tettstader 2023-2026, vedtatt 24.03.2023

Fylkesstrategien for attraktive byar og tettstader er en revidering av Regional plan for attraktive byar og tettstader - senterstrukturplan for Møre og Romsdal. Formålet med den nye strategien er å medvirke og utvikle eksisterende by- og tettstedsentre, fremme bærekraftig arealbruk og transport, og legget til rette for sosial bærekraft. Dette skal bidra til at følgende oppnås:

- attraktive møtesteder, et aktivt næringsliv og attraktive bomiljøer
- byer og tettsteder tjener nødvendige funksjoner i lys av sin størrelse, på en måte som reduserer samlet transportbehov.
- steder kan kobles sammen gjennom miljøvennlig transport med vekt på kollektive løsninger
- jordbruksareal, naturverdier, naturressurser og rekreasjonsareal blir ikke unødvendig omdisponert eller fragmentert

Fylkesstrategien har en bred tilnærming med mål for blant annet sosial bærekraft, miljø og klima. Strategien definerer en senterstruktur i tre kategorier: regionsenter, kommunesenter og tidligere kommunesenter i sammenslåtte kommuner fra kommunereformen. Elnesvågen er definert som kommunesenter i fylkesstrategien. 10-minuttersbyen skal legges til grunn som et prinsipp for geografisk avgrensning av sentrumsområdene, men det påpekes at 5-minuttersbyen kan være riktig å legge til grunn for de aller minste eller mest kompakte sentrene.

Kommuneplanens samfunnsdel - Hustadvika kommune- 2020-2032, vedtatt 17.09.2020

Kommuneplanen har seks gjennomgående hensyn: folkehelse, klima og miljø, areal, likeverd, innovasjon og beredskap. Dette er temaer som går på tvers av de enkelte tjeneste- og utviklingsområdene, og er sentrale for kommunens utvikling.

Kommuneplanen har 8 hovedmål, flere delmål og en rekke strategier. De er gruppert i følgende innsatsområder – 1. Samfunnsutvikling, 2. Arbeid og næring, 3. Kultur, frivillighet, idrett og friluftsliv, 4. Helse, 5. Oppvekst, 6. Samferdsel og infrastruktur, 7. Natur og miljø og 8. Kommuneorganisasjonen.

Ett delmål under 1. Samfunnsutvikling er at «Hustadvika kommune har et attraktivt og levende kommunesenter» hvor strategien er å følge opp de konkrete anbefalingene fra tettstedsprogrammet. Andre delmål er at Hustadvika kommunes arealutvikling muliggjør vekst, gir bomuligheter i hele kommunen og ivaretar natur- og rekreasjonsverdier, samt at kommunen har en befolkningsvekst som gir mangfold og balanse mellom ulike aldersgrupper og at kommunen har trygge, sunne og attraktive bomiljø for alle.



Figur 2: Utsnitt av kommuneplanens arealdel 2015 - 2027. Kilde: Hustadvika kommune.

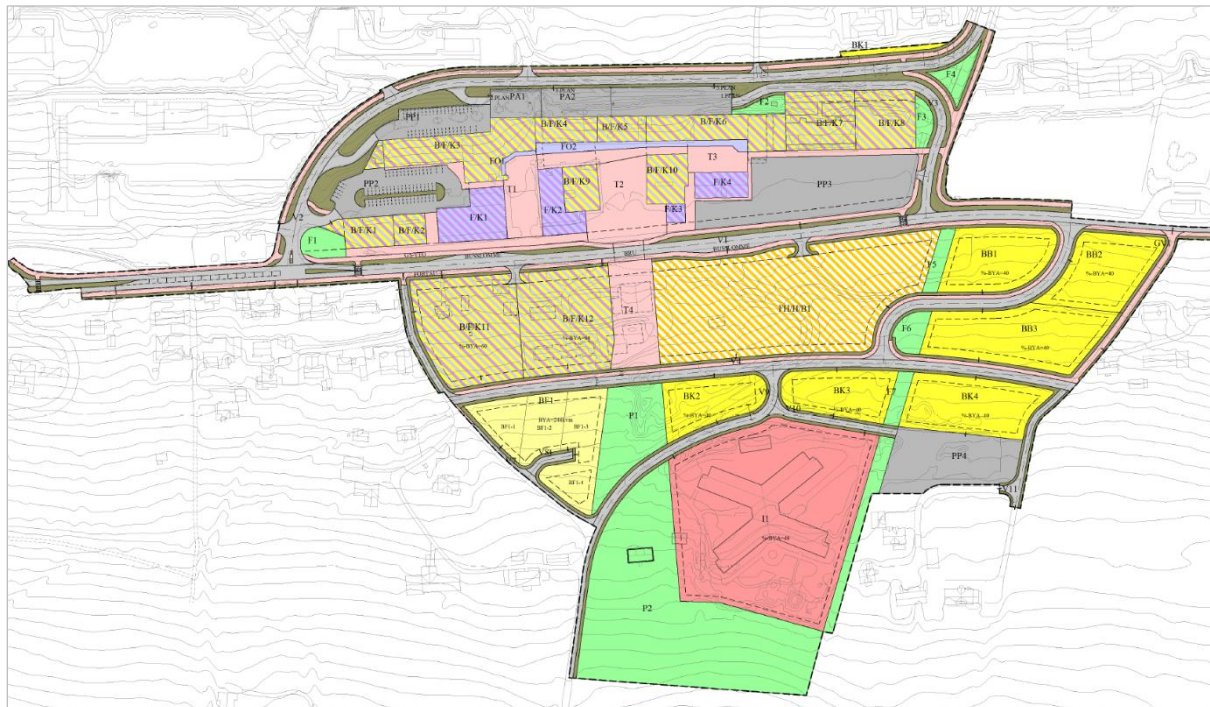
Planområdet er i kommuneplanens arealdel 2015-2027 for Fræna kommune avsatt til bebyggelse og anlegg. I tillegg er mindre deler avsatt til grønnstruktur og boligbebyggelse. Horisontal skravur angir område for reguleringsplaner som videreføres. Bestemmelsene for kommuneplanen legger noen føringer for tiltak i slike områder, blant annet knyttet til tomtestørrelse og utnyttelsesgrad.

Etter sammenslåingen av Eide og Fræna kommuner til Hustadvika kommune er det jobbet med en ny arealdel til kommuneplanen. Planprogram for arealdelen ble vedtatt 20.05.2021. Høringsforslaget til ny arealdel ble lagt ut til høring og 2. gangs offentlig ettersyn 16.05.2025, med høringsfrist 01.07.2025.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplaner som dette planarbeidet vil erstatte eller delvis erstatte:

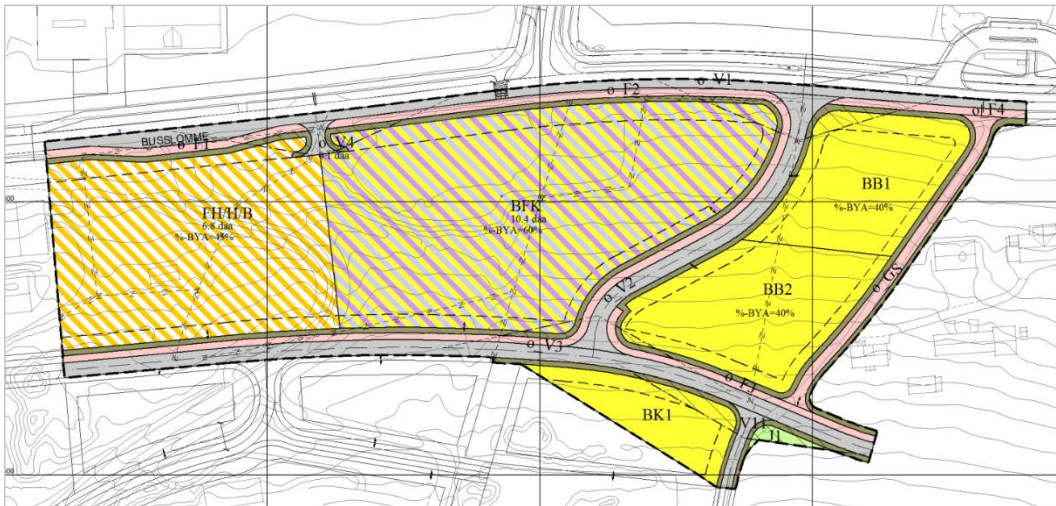
- Elnesvågen sentrum – PlanID 11005, 2013



Figur 3: Utsnitt av reguleringsplan for Elnesvågen sentrum, PlanID 11005, vedtatt 22.04.2013, og detaljregulering for Elnesvågen sentrum – fleirbrukshus og forretningstomt. Kilde: Hustadvika kommune.

Reguleringsplanen legger til rette for videreutvikling av eksisterende sentrum på nordsida av fylkesvegen hvor hovedformålene er kontor, forretning, bolig, torg og parkering. På sørsiden legger planen opp til nyetableringer, både i et kort- og langsiktig perspektiv, for nye boligområder, kontor og forretningsformål, torg og friområder, i tillegg til eksisterende anlegg for helse og velferd. Det andre formålet er å bedre trafiksikkerheten som blant annet har utløst behovet for varsel om oppstart av denne planen. Deler av denne planen er erstattet av andre reguleringsplaner.

- Elnesvågen sentrum – Fleirbrukshus og forretningstomt – PlanID 201413, 2015



Figur 4: Utsnitt av reguleringsplan for Elnesvågen sentrum – Fleirbrukshus og forretningstomt, PlanID 201413, vedtatt 26.05.2015.

Detaljreguleringsplanen legger til rette for utbygging av forretning, boliger og kontor på østre del av tomten. I vest er det avsatt arealer til blant annet flerbrukshus.

- Haukås Nedre, område B/BK 1 – PlanID 07012, 2009



Figur 5: Utsnitt av reguleringsplan for Haukås Nedre – område B/BK 1-4, PlanID 07012, vedtatt 20.04.2009.

Detaljreguleringsplanen omfatter regulering til frittliggende og konsentrert boligbebyggelse med atkomstveger og fellesområder (lekeplass/grøntareal, felles parkering m.m.).

- Elnesvågen sentrum – PlanID 05002, 2006



Figur 6. Utsnitt av detaljregulering for Elnesvågen sentrum, planID: 05002, vedtatt 19.06.2006

Eldre reguleringsplan for Elnesvågen sentrum som blant annet regulerer bussterminal på nordsiden av fylkesvegen, samt uteareal for Fræna ungdomsskole. Store deler av planen for øvrig er erstattet av senere vedtatte reguleringsplaner.

4.3 Tilgrensende reguleringsplaner

Planområdet grenser til følgende reguleringsplaner:

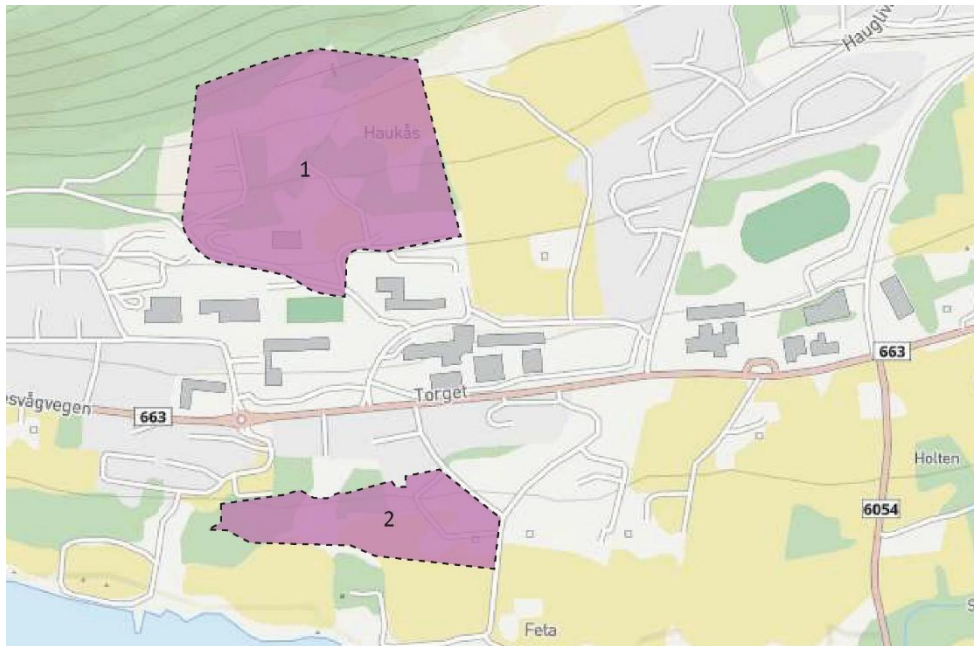
- Elnesvågen sentrum – PlanID 05002, 2006
- Sentervegen boliger og tjenesteyting – PlanID 201406, 2014
- Myren i Elnesvågen – PlanID 90204, 1990
- Elnesvågen sentrum Aust – PlanID 01074, 2002
- Elnesvågen sentrum sør – PlanID 03127, 2004
- Haukås Nedre, område B/BK 1 – PlanID 07012, 2009
- Elnesvågen – PlanID 69001, 1969
- Nedre Elnesvågvegen – PlanID 202112, 2023

4.4 Pågående reguleringsplaner

Følgende reguleringsplaner er under arbeid i direkte tilknytning til, eller i nærheten av, reguleringsområdet:

- Haukås Øvre øst – PlanID 202119. Nytt boligfelt nord for Elnesvågen sentrum, planforslag er under utarbeidelse.

- Høstmarka – PlanID 202115. Nytt boligfelt sør for Elnesvågen sentrum, planforslag er under utarbeidelse.



Figur 7: Omkringliggende arealer hvor det pågår reguleringsplanprosesser. 1: Haukås Øvre øst – PlanID 202119 og 2: Høstmarka – PlanID 202115.

4.4 Temaplaner

Helse- og velferdsplan for Hustadvika kommune 2022 – 2034, vedtatt 23.06.2022 og revidert i 2025

Helse- og velferdsplanen er et styrende dokument for aktivitet og tjenester i området helse og velferd i Hustadvika kommune. Som følge av fremskrevet økning i tallet på innbyggere med behov for helse- og omsorgstjenester vil det være nødvendig med nybygg for å øke kapasiteten i kommunen. I planen legges det opp til at alle sykehjems-, korttids-, avlastnings- og rehabiliteringsplasser i kommunen skal være samlet på Eide og i Elnesvågen. Ett av tiltakene på mellomlang sikt (2025 – 2027) er å etablere helse- og rehabiliteringssenter i Elnesvågen med 40 korttids- og rehabiliteringsplasser.

4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

De viktigste overordnede statlige føringer og retningslinjer for planarbeidet for Elnesvågen sentrum er følgende:

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (26.09.2014)
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (28.09.2018)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (20.09.1995)
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021)

- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520/2012)

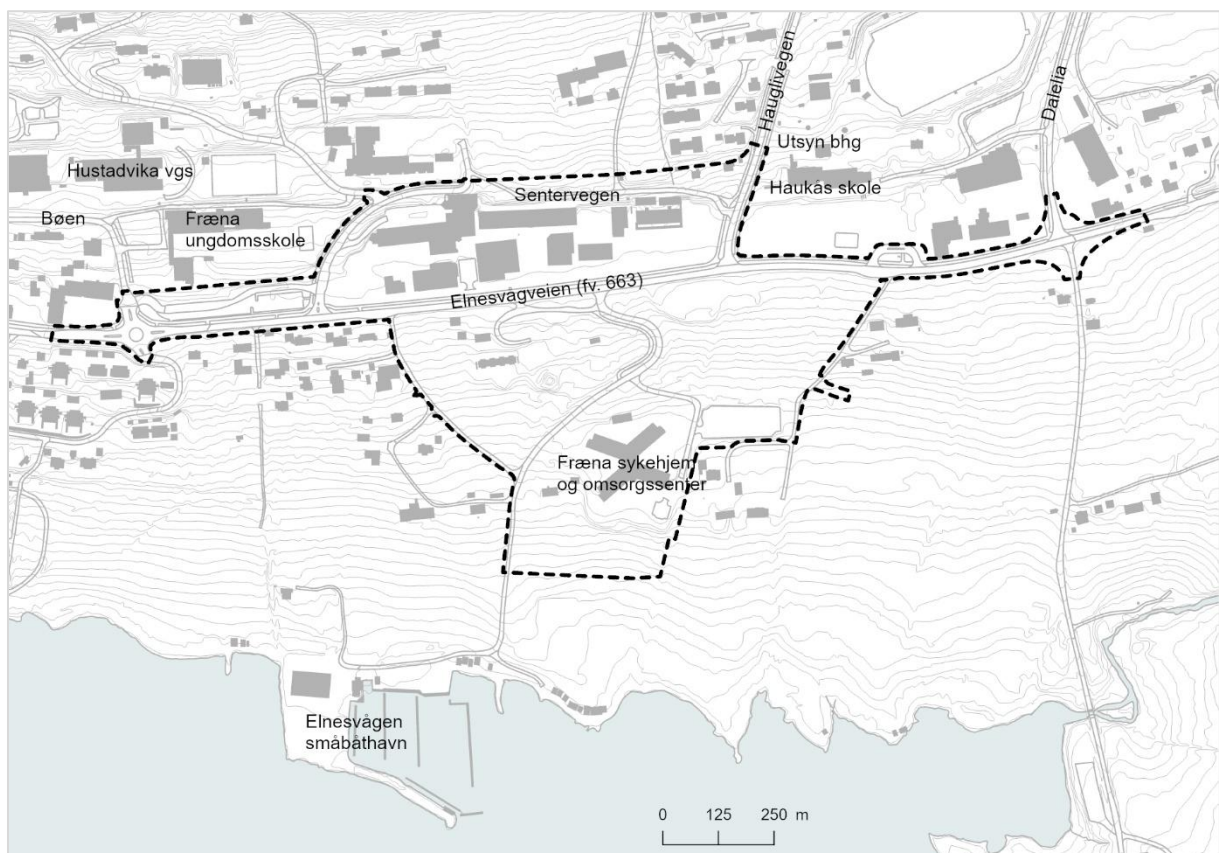
Undervegs i utarbeiding av planforslaget har to nye statlige planretningslinjer tredd i kraft. Disse er:

- Statlige planretningslinjer for klima og energi
- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet.

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

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 2741 innbyggere, bare Molde by er større (SSB, 2024). 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 . Planområdet er på ca. 170 dekar.

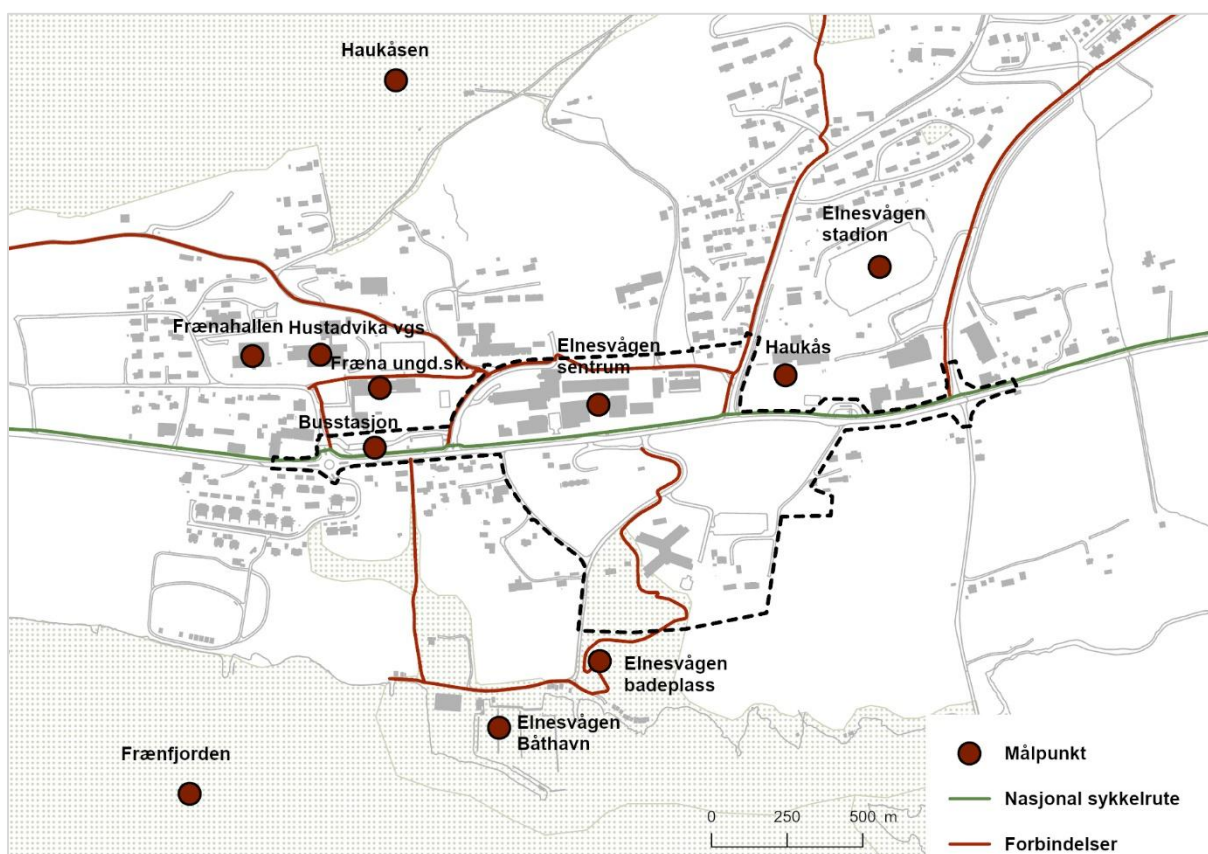


Figur 8: Oversikt over planområdet. Planavgrensning vist med sort stiptet strek. Ill.: COWI

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området mellom fv. 663 og Sentervegen, som utgjør kjernen av dagens sentrum, består i all hovedsak av ulike typer handel- og servicevirksomhet. På nordsiden av fylkesveien i vest ligger dagens busstasjon-/holdeplass. Områdene på sørsiden av fv. 663 er mer spredt utbygd, bestående av småhusbebyggelse med 1-2 etasjer, gårdsbebyggelse, samt ubebygde grønt- eller jordbruksarealer. Fræna sykehjem og omsorgssenter ligger ned mot fjorden lengst sør i planområdet. På sørsiden av fv. 663 i vest er det et eksisterende eneboligfelt knyttet til Skulemarka, som grenser inn til planområdet.

Elnesvågen sentrum er planlagt på bilens premisser. Dagens sentrum er preget av en utflytende sentrumsstruktur med store asfalterte områder for parkering, uoversiktlige trafikale forhold og manglende hierarki mellom gående, syklende og kjøretøy. Fylkesveien påvirker også den miljømessige kvaliteten i Elnesvågen negativt med trafikkstøy og som en barriere for ferdsel på tvers.



Figur 9: Viktige målpunkter og forbindelser for myke trafikanter i området. Planavgrensning vist med sort stiplet strek. Ill.: COWI

Det finnes viktige offentlige institusjoner rett utenfor planområdet. Haukås skole og Utsyn barnehage ligger til nord-øst, Fræna ungdomsskole og Hustadvika videregående skole til nord-vest, og Hustadvika kommunehus i vest.

5.3 Stedets karakter

Elnesvågen er omkranset av vakre naturomgivelser, har god utsikt over Frænfjorden og nærhet til fjellene Haukåsen, Heian og Talstadhesten. Elnesvågen inngår i et langstrakt, storskala fjordlandskap. Fjellene rundt utgjør mektige formasjoner som danner karakteristiske silhuetter og landemerker som ramme rundt tettstedet. De slake liene og strandflatene ut mot fjorden er åpne med utsyn mot både fjord og himmel. Tettstedet preges av et aktivt gårdsbruk der det drives melkeproduksjon, men store deler av jordbruket har blitt bygd ned eller gjengrodd ved og rundt Elnesvågen sentrum (Elnesvågen – Plan for stadutvikling, Feste AS, 1996).

Sentrum har vokst frem på nordsiden av fylkesveien. «Dalseth-garden», fra 1869, ble et viktig tyngdepunkt i Elnesvågen med landhandel, post, hotell og skysstasjon. På slutten av 1800-tallet var den sterke kontakten med fjorden en sentral del av stedets karakter. «Haustmark-brygga», som lå nede ved fjorden og hørte til Dalseth, var på den tiden et viktig samlingspunkt (Elnesvågen – Plan for stadutvikling, Feste AS, 1996).

Fra 1920-tallet og frem til 1950-tallet utviklet Elnesvågen seg gradvis mer i retning av et sentrum, hvor Dalseth-butikken med bensinstasjon og Brudeset-bygget var to tyngdepunkt. Industrien vokste frem i Elnesvågen med TINE Meieri og Hustadmarmor som viktige hjørnesteinsbedrifter. Fra 60-tallet mot 80-tallet skjedde en voldsom vekst i tettstedet, blant annet ble butikkssenteret bygget opp og kommunesenteret lagt til Elnesvågen. Parallelt med veksten og utviklingen av Elnesvågen forsvant gradvis kontakten med fjorden (Elnesvågen – Plan for stadutvikling, Feste AS, 1996).

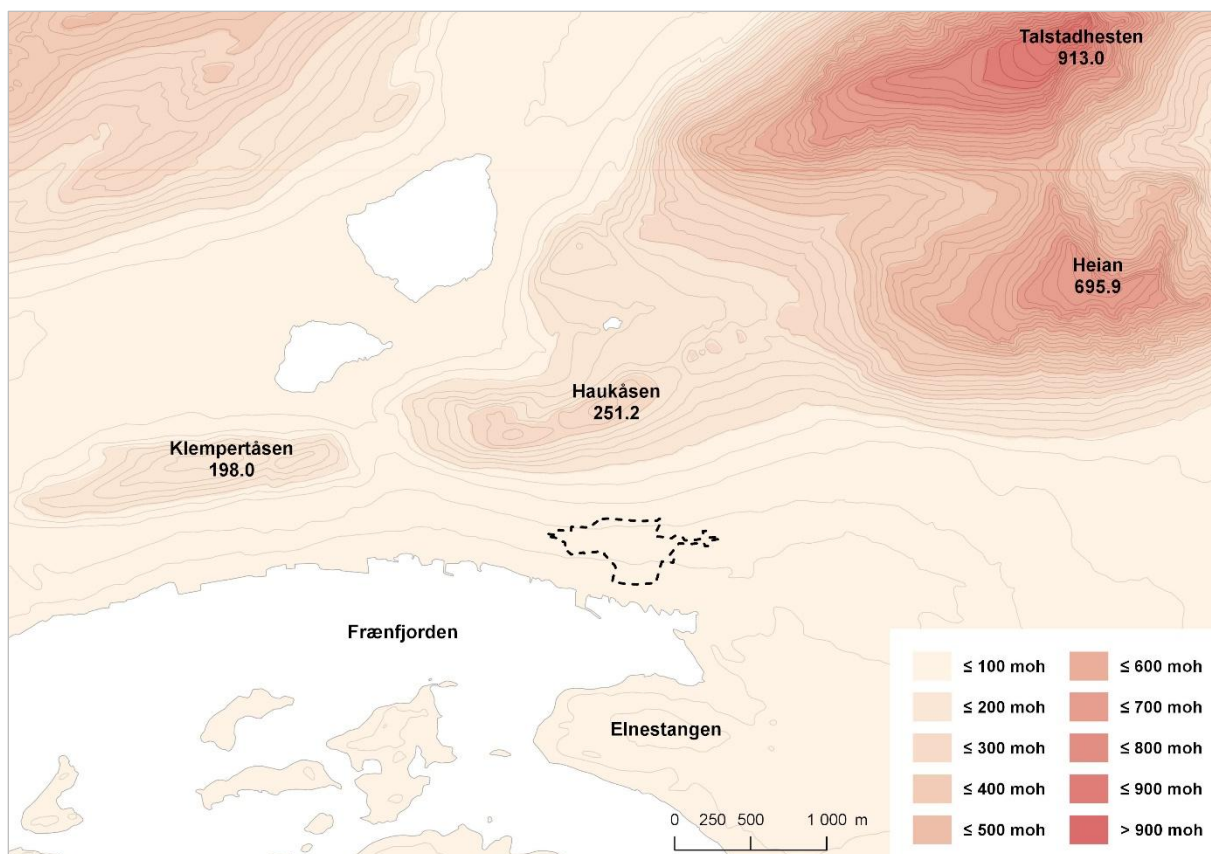
Bebyggelsen i sentrum er av ulik alder og materialbruk. Sentrumskjernen preges av forretningsbygg oppført på 60-tallet med flate tak på 1-2 etasjer. Noen av disse byggene er blitt renovert de senere år. Ett par av bygningene er oppført i nyere tid, hhv. Sentervegen 19 – 41 (Rema 1000-bygget) og Sentervegen 50 – 80 (Bølgen kjøpesenter). Med unntak av to bygg har alle byggene i sentrumskjernen flatt tak.

Den eksisterende bebyggelsen i sentrum har lite tydelig identitet, og mangler lesbarhet og kvaliteter som får forbipasserende og turister til å besøke stedet. De fleste førsteetasjene oppleves som lukkede fasader, og kombinert med få opparbeidete oppholdssteder og lite vegetasjon (trær, beplantning) i sentrum, medfører dette et lite aktivt sentrumsmiljø.

5.4 Landskap

Elnesvågen ligger innenfor landskapstypen «Relativt åpent fjordlandskap med tett bebyggelse» iht. Natur i Norge (NIN) landskapstyper: «Landskapstypen omfatter fjordlandskap der dalformen er relativt åpen og middels sterkt nedskåret fra omkringliggende åser, fjell og/eller slettelandskap. Landskapet er tydelig preget av intensiv arealbruk med et større tettsted, småby eller fritidsbebyggelse med høy bygningstetthet.»

Sentrumsområdet i Elnesvågen ligger i ei slak, sydvendt lise ned mot Frænfjorden. De to åsene Klempertåsen og Haukåsen ligger som to markerte høyder bak bebyggelsen. Lengre bak i nordøst rager de høyere fjellene Talstadhesten og Heian. Åsene og fjellene danner karakteriske silhuetter og landemerker ved tettstedet. Som stedsnavnet Elnesvågen tilsier går fjorden ved tettstedet inn i en våg dannet av fastlandet og Elneset.



Figur 10: Høydelagskart over området. Varslet planavgrensning vist med sort stiplet strek. Ill.: COWI

Estetisk og kulturell verdi

De store trekkene i landskapet har vært en avgjørende faktor for Elnesvågens beliggenhet, utbredelse og form. Tettstedet har vokst frem ved bruk av fjorden og som jordbrukslandskap i den slake lisiden. Gårdene vokste frem på rekke i solhellingen, der en fant den beste jorda. Basert på navn-tydninger antas det at noen av gårdene i Elnesvågen er fra før år 1000.

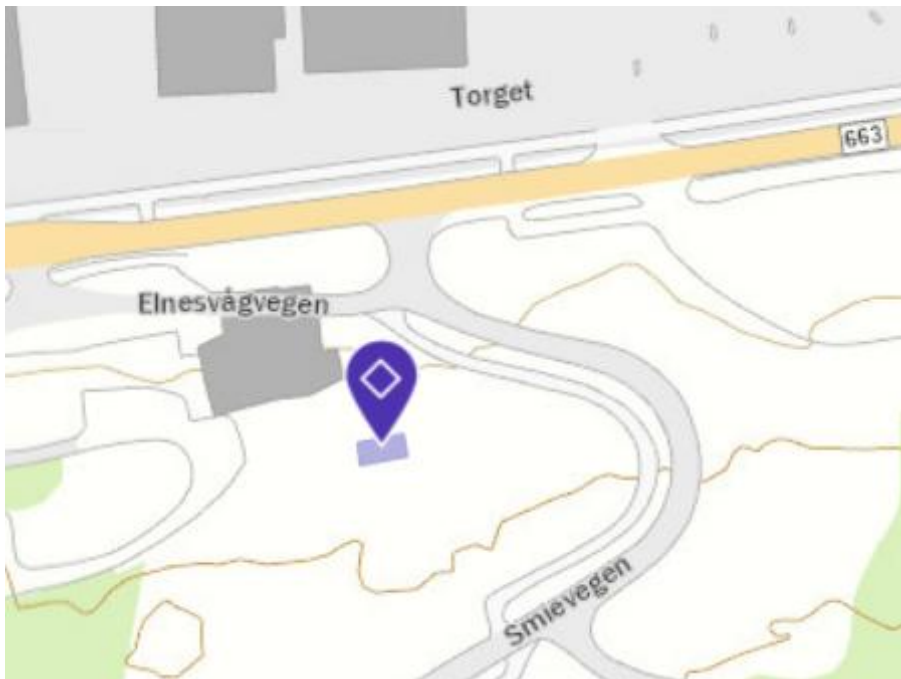
De smale jordbruksteigene fra strandsonen og oppover åssidene er karakteristiske, og skaper med sine gårdstun, smale teigmønstre, naustområder, strandsone og kontakt med fjorden et helhetlig kulturlandskap. Dyrket mark er delt i lange, smale teiger fra strandsonen og oppover åssidene. Teigene er avgrenset av steingjerder, åkerreiner og noen steder bredere skogsbelter. Det gjenværende kulturlandskapet er karaktergivende for tettstedet og viser spor av det gamle Elnesvågen der samspillet mellom jordbruk og fjorden stå sentralt.

I dagens tettsted kan vi se spor fra ulike periodene blandet sammen. I sentrum av Elnesvågen er mer nyere tids utvikling som dominerer, men sporene etter det tidligere jordbruket er fortsatt synlige i landskapet og setter sitt preg på omgivelsene. Kulturlandskapet i sentrum er i hovedsak konsentrert til sørsiden av fylkesvegen. Opplevelsen av det gamle kulturlandskapet med det karakteristiske teigmønsteret er imidlertid svekket ved at sentrum har vokst i en øst-vest retning langs fylkesvegen. De store flatene i sentrum mangler avgrensning og gir liten estetisk verdi til området.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Nyere tids kulturminner

Det er registrert et kulturminner innenfor planområdet. Det er en smie (Vågsetersmia) med kulturminne-ID 231215. Smia, som ble bygd i 1896 og var i bruk frem til starten av 1980 årene, har vernestatus «Regionalt verneverdig».



Figur 11: Registrerte kulturminner innenfor planområdet. Vågsetersmia (kulturminne-ID 231215). Kilde: kulturminnesok.no

I Falkenvegen, rett utenfor planområdet, ligger det to registrerte kulturminner, ett hovedhus (kulturminne-ID 283007) og ett stabbur (kulturminne-ID 283024).

Automatisk fredete kulturminner

Det er tidligere gjennomført arkeologisk registreringer innenfor planområdet, blant annet i forbindelse med gjeldende sentrumsplan. Det er ikke kjent at det er automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet.

5.6 Solforhold og lokalklima

Det er store forskjeller i klimaet mellom ulike deler av Møre og Romsdal. Generelt er værlaget i fylket påvirket av havet i nordvest og av de høye fjellene som skjærer mot øst og sør. Nær kysten er klimaet mildt og nedbørsrikt, mens det i indre fjord- og dalstrøk er innlandsklima og liten årsnedbør. Ved kysten blåser det oftest fra en retning mellom sørøst og sørvest om vinteren, mens det i fjordene gjerne oppstår «utfallsvind» som styres av terrenget.

Elnesvågen ligger i et fjordstrøk, men har et lokalklima som i større grad samfaller med kystklima med milde vintre og kalde somre. Veksttiden i Elnesvågen er relativt lang med opptil 180 vekstdager for året, på grunn av havets varmeregulerende evne.

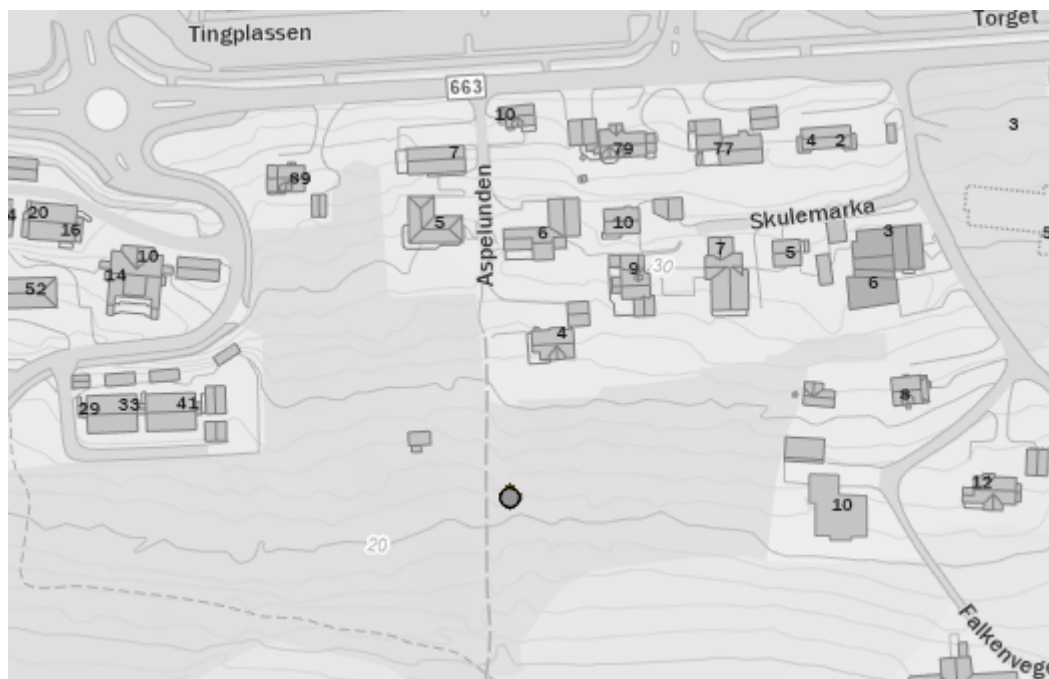
5.7 Naturmangfold

Det er ingen registrerte naturtyper innenfor planområdet (www.naturbase.no). Planområdet er ikke kartlagt etter Miljødirektoratets instruks.

Det er registrert flere rødlistede arter fra artsdatabanken og kartsettet «arter av nasjonal forvaltningsinteresse» i nærheten av planområdet. Det er i hovedsak rødlistede fugler. Utsnittet nedenfor viser hvor det er treff på arter (Gul og oransje) og arter av nasjonal forvaltningsinteresse (grå).



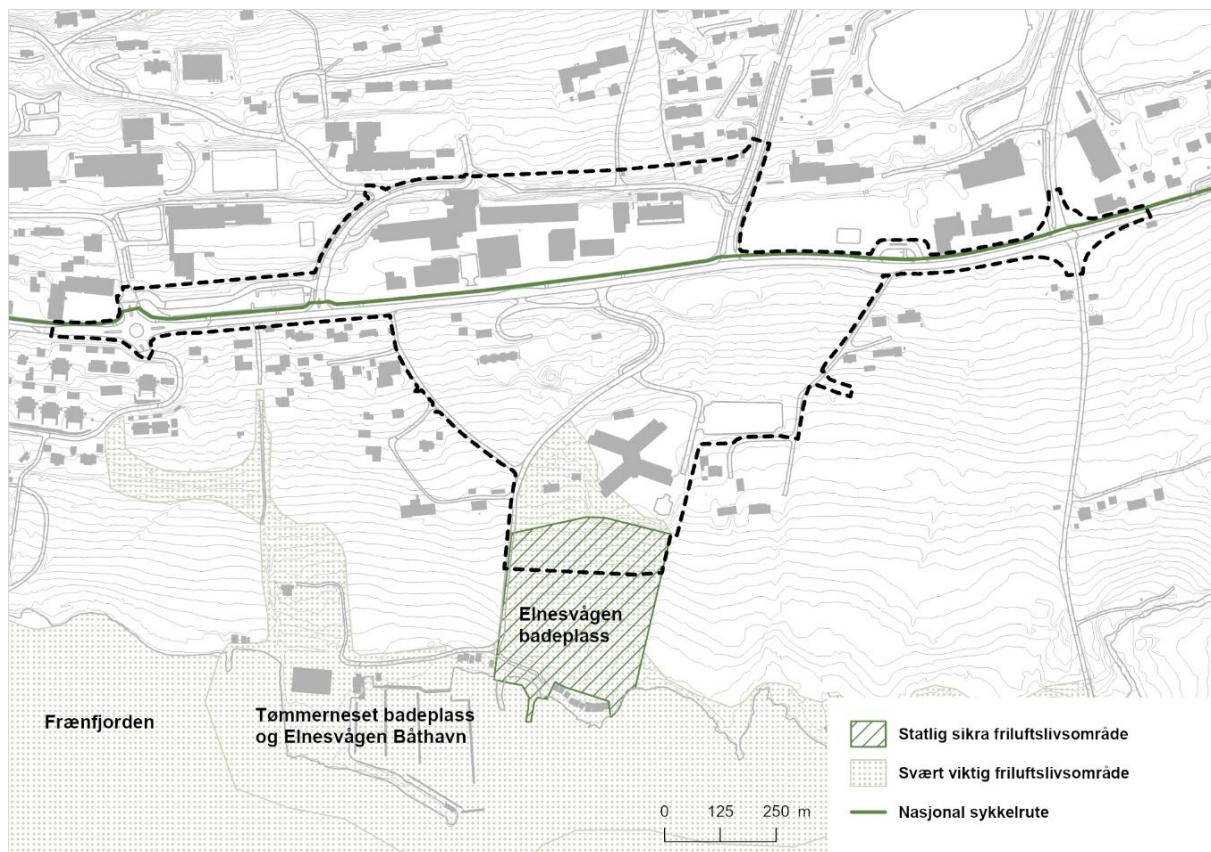
Figur 12. Utsnittet viser hvor det er gjort funn av arter.



Figur 13. Bildet viser hvor det er gjort funn av arter med nasjonal forvaltningsinteresse.

Frænfjorden er på naturbase.no registrert som lokalt viktig gytefelt. I tillegg er det registrert ålegras ved Elnesvågen småbåthavn.

5.8 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder



Figur 14: Kartlagte og statlige sikra friluftslivsområder i Elnesvågen (www.miljostatus.no). Planavgrensning vist med sort stiplet strek. Ill.: COWI

I dag er planområdet nord for fylkesveien lite tilrettelagt for rekreasjonsbruk. Sentrumsområdet er preget av harde flater, mye parkering, lite grønt, og med unntak av noen benker og sitteplasser, er det lite som inviterer til opphold.

Planområdet sør for fylkesveien er også lite tilrettelagt for rekreasjon, med unntak av søndre del som inngår i det registrerte friluftslivsområdet «Tømmerneset badeplass og Elnesvågen Båthavn». Innenfor friluftslivsområdet er det en kommunalt eid og driftet badeplass, tilrettelagt promenade langs sjøkanten, treningsapparater og volleyballbane med tribune. Området strekker seg opp til og gjennom Fræna sykehjem og deres uteområde, og omfatter også grøntkorridorer opp mot sentrum. Området benyttes mye, særlig i sommerhalvåret. Deler av det kartlagte friluftslivsområdet er statlig sikra friluftslivsområde, «Elnesvågen badeplass».

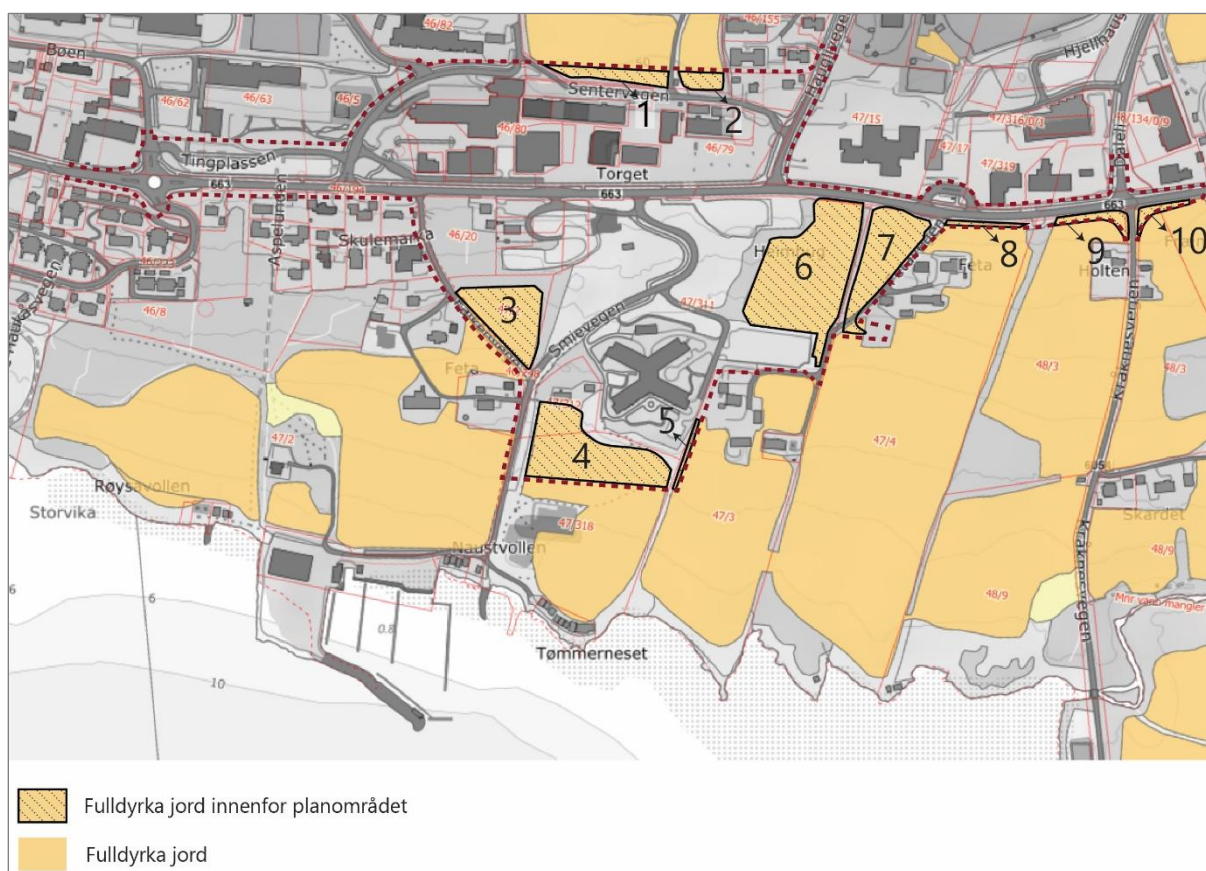
Elnesvågvegen er del av nasjonal sykkelrute 1: Kystruta.

5.9 Landbruk

Det ligger flere teiger med fulldyrka jord innenfor planområdet. Dette gjelder eiendommene 46/9, 47/2, 47/312, 47/318, 47/3, 47/311, 47/4, 48/3 og 48/1. Tabell 1 og nedenfor gir en oversikt over teigene med fulldyrka jord, med arealer som ligger innenfor planområdet. Tabellen nedenfor angir et grovanslag på arealangivelsen av fulldyrka jord innenfor planområdet.

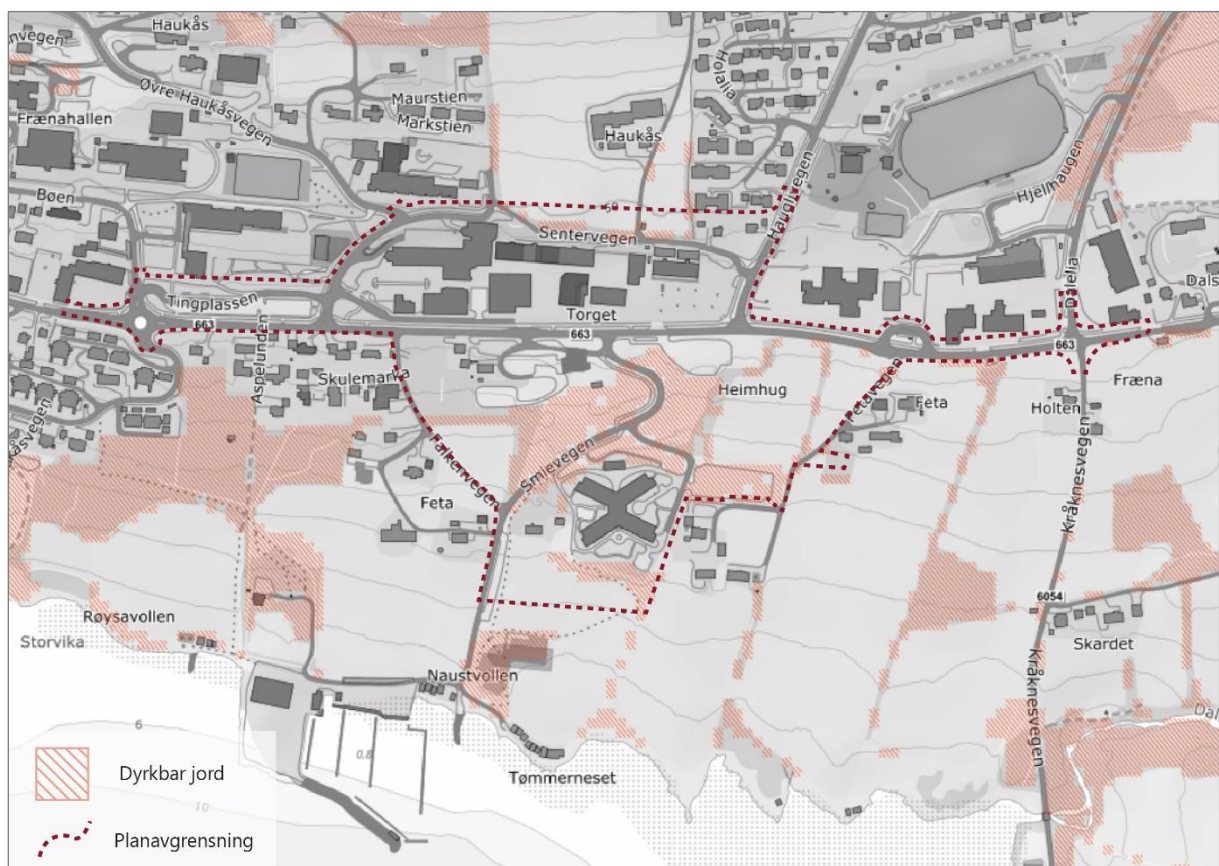
Tabell 1: Oversikt over teiger med fulldyrka jord innenfor planområdet. Kilde: kilden.nibio.no

Eiendom	Fulldyrka jord innenfor planområdet	Fulldyrka jord innenfor teigen totalt	Kart-ID
46/9	0,9 daa (1) og 0,35 (2) daa	164 daa	1 og 2
47/2	4,2 daa	4,2 daa	3
47/312	1,3 daa	1,3 daa	4
47/318	6,7 daa	17,7 daa	4
47/3	0,3 daa	22,6 daa	5
47/311	10,6 daa	10,6 daa	6
47/4	4,2 daa (7) og 0,1 daa (8)	57,1 daa	7 og 8
48/3	1 daa (9) og 0,3 daa (10)	36,2 daa	9 og 10
48/1	0,1 daa	64,4 daa	10



Figur 15: Teiger med fulldyrka jord innenfor planområdet. Kilde: kilden.nibio.no

Innenfor planområdet er det også arealer med dyrkbar jord, i hovedsak på oversiden av Fræna sjukeheim og omsorgssenter, som vist på .



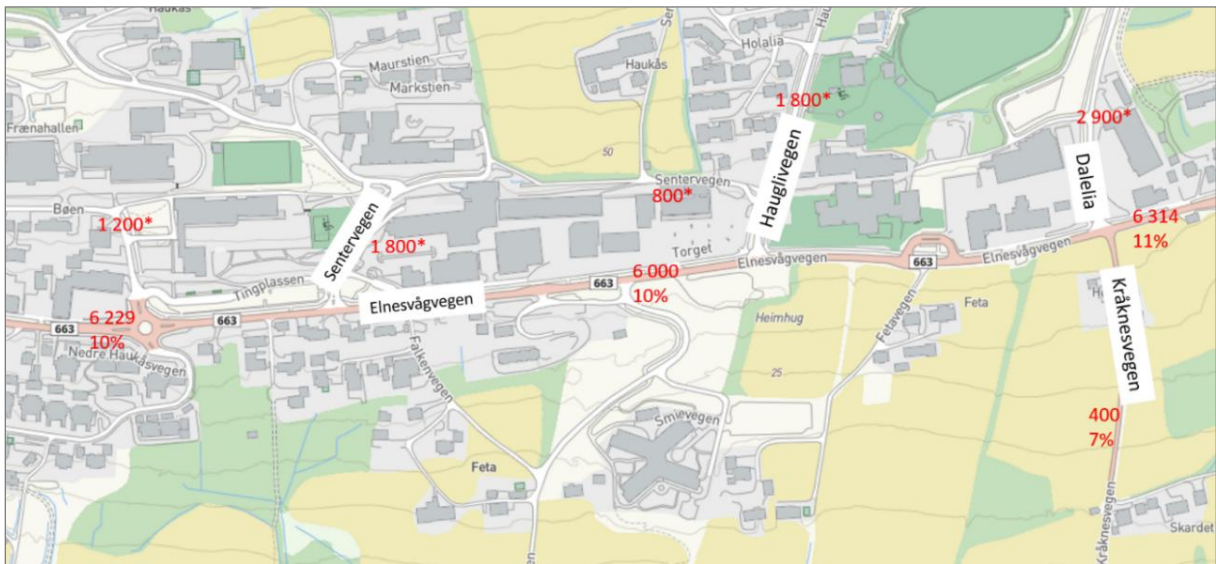
Figur 16: Arealer registrert som dyrkbar jord innenfor planområdet. Kilde: kilden.nibio.no

5.10 Trafikkforhold

Det er utarbeidet et trafikknøttat i forbindelse med planarbeidet som beskriver dagens situasjon og konsekvenser av planforslaget (Trafikkanalyse - områderegulering for Elnesvågen sentrum, COWI, 2024). Tema i trafikknøttatet er:

- Trafikkmengder og fartsgrenser, avvikling og kryssutforming
- Trafikkulykker
- Forhold for myke trafikanter
- Kollektivtrafikk
- Parkering

Fylkesvei 663 gjennom Elnesvågen har en årsdøgntrafikk på mellom 6000 og 6300 kjt/d. Dette har vært forholdsvis konstant de siste 5-6 årene.



Figur 17: Trafikkmengder (ÅDT) i dagens situasjon. Tall for fylkesvei er fra NVDB, tall markert med * er fra Elnesvågen – trafikkanalyse, Sweco, 2019. %-angivelse viser tungtrafikkandelen for tellinger fra NVDB. Kartgrunnlag Hustadvika kommune.

Fartsgrensen i området er 40 km/t på Hauglivegen og forbi kulturskolen på Elnesvågvegen. Resten er for øvrig 50 km/t.

Det er i perioden fra 1. januar 2013 til 31. desember 2022 registrert 10 ulykker i planområdet. Ulykkene har i hovedsak funnet sted langs Elnesvågvegen i forbindelse med kryss eller kryssende trafikk.

Det er i dagens situasjon gang-/sykkelveier langs de større veiene i planområdet, supplert med gangfelter i flere kryss.

Kollektivtrafikk

Seks busslinjer går gjennom Elnesvågen, hvorav én linje er skolebuss. Langs fylkesveien gjennom sentrum er det fire bussholdeplasser med korte innbyrdes avstander. Ingen av busslinjene stopper på alle de fire holdeplassene. En busslinje stopper på tre av holdeplassene, ellers stopper øvrige busslinjer på kun to av holdeplassene.

Fra holdeplass Elnesvågen ved torget går busser med halvtimesfrekvens til Molde morgen til ettermiddag, og timesfrekvens kveld, med et par ekstra avganger om morgenen. Driftsdøgn er mellom kl. 6:20 og 23:40. I helgene har bussene en- eller to-timesintervaller avhengig av tidspunkt. På holdeplassen stopper også lokale skolebusser. Fra holdeplass Elnesvågen skolesenter går busser til Bud og Vikan med et antall uregelmessige avganger om morgenen og ettermiddagen.

Parkering

Parkeringstilbudet i Elnesvågen sentrum er i dag spredd over flere arealer. Det er et mindre antall parkeringsplasser vest for Sentervegen (Tingplassen) og sør for Elnesvågvegen (til sammen 75 plasser), mens hoveddelen av tilbudet er i kjernen av sentrum mellom Elnesvågvegen, Sentervegen og Hauglivegen (totalt 356 parkeringsplasser). Totalt er det 430 parkeringsplasser innenfor planområdet.

Det er gjort registreringer av bruken av disse parkeringsplassene. Dette er gjennomført på ulike tidspunkt og registreringene viser at det er størst belegg fredag ettermiddag. Da er ca. 73 % av parkeringsplassene opptatt.

Opptelling av arealer som har sin parkering på de beskrevne områdene i dagens situasjon i kjerneområdet av Elnesvågen sentrum, viser at det er ca. 18 500 m² bruksareal. Dagens parkeringstilbud er ca. 360 p-plasser (inkl. HC-plasser). Dette tilsvarer ca. 2 parkeringsplasser pr. 100 m². Med utgangspunkt i tellingene på p-plassene og en maksimal utnyttelse av tilgjengelig kapasitet på 73 %, er det reelle parkeringsbehovet ca. 1,4 parkeringsplasser pr. 100 m².

5.11 Barn og unges interesser

I dag er ikke barn og unge sine interesser spesielt godt ivaretatt i sentrum. Sentrumsområder og torg er asfalterte områder med benker og enkel beplantning, uten opparbeidede leke- og oppholdsarealer for barn og unge. På sørsiden av fylkesveien er det ikke opparbeidede leke- og oppholdsarealer, med unntak av Elnesvågen badeplass. På Haukås barneskole og Fræna ungdomsskole, som begge ligger rett utenfor planområdet, er det arealer for lek og ballspill.

Fra sentrum er det gangavstand til fotballbane/friidrettsanlegg, idrettshall, treningssenter, marka og fjellet, samt til skitrekk i Hauglia om vinteren. Dagens trafikk løsninger i sentrum ivaretar ikke trafiksikkerheten for barn og unge særlig godt.

5.12 Sosial infrastruktur

Det er i dag to grunnskoler i Elnesvågen.

Haukås skole rett nordøst for planområdet, er barneskole med ca. 240 elever (skoleåret 2025/26). Skolen er relativt nybygd, og ble tatt i bruk høsten 2022.

Fræna ungdomsskole ligger rett utenfor planområdet i nordvest og har ca. 315 elever (skoleåret 2025/26) med 4 paralleller på hvert trinn. På skolen er det også svømmebasseng som er åpent fra høst- til påskeferie.

I Elnesvågen sentrum ligger også Hustadvika videregående skole. Skolen ligger utenfor planområdet rett nordvest for Fræna ungdomsskole.

Iht. oppvekstplan for Hustadvika kommune 2022 – 2034 er det forventet synkende elevtall fram mot 2035 med dagens framskrivninger og faktiske fødselstall (SSB).

I Elnesvågen sentrum (Elnesvågvegen 12) finnes også enhet for læring og integrering som blant annet gir norskopplæring for voksne innvandrere, grunnskole for voksne m.m.

I Elnesvågen er det totalt fire barnehager.

Rett nordøst for planområdet ligger Preg barnehager Elnesvågen AS (3 avdelinger). I Hauglia byggefelt ligger Mobarn Hauglia barnehage AS (2 avdelinger) og Læringsverkstedet Haugtussa barnehage AS (4 avdelinger). I Dalelia boligfelt ligger Mobarn Dalelia barnehage AS (4 avdelinger).

Fræna sykehjem og omsorgssenter ligger ned mot fjorden på sørsiden av fylkesveien. Sykehjemmet har totalt 44 plasser fordelt på langtids- og korttidsplasser og rehabiliteringsplasser, samt 7 omsorgsleiligheter og aktivitetssenter for hjemmeboende eldre.

5.13 Universell tilgjengelighet

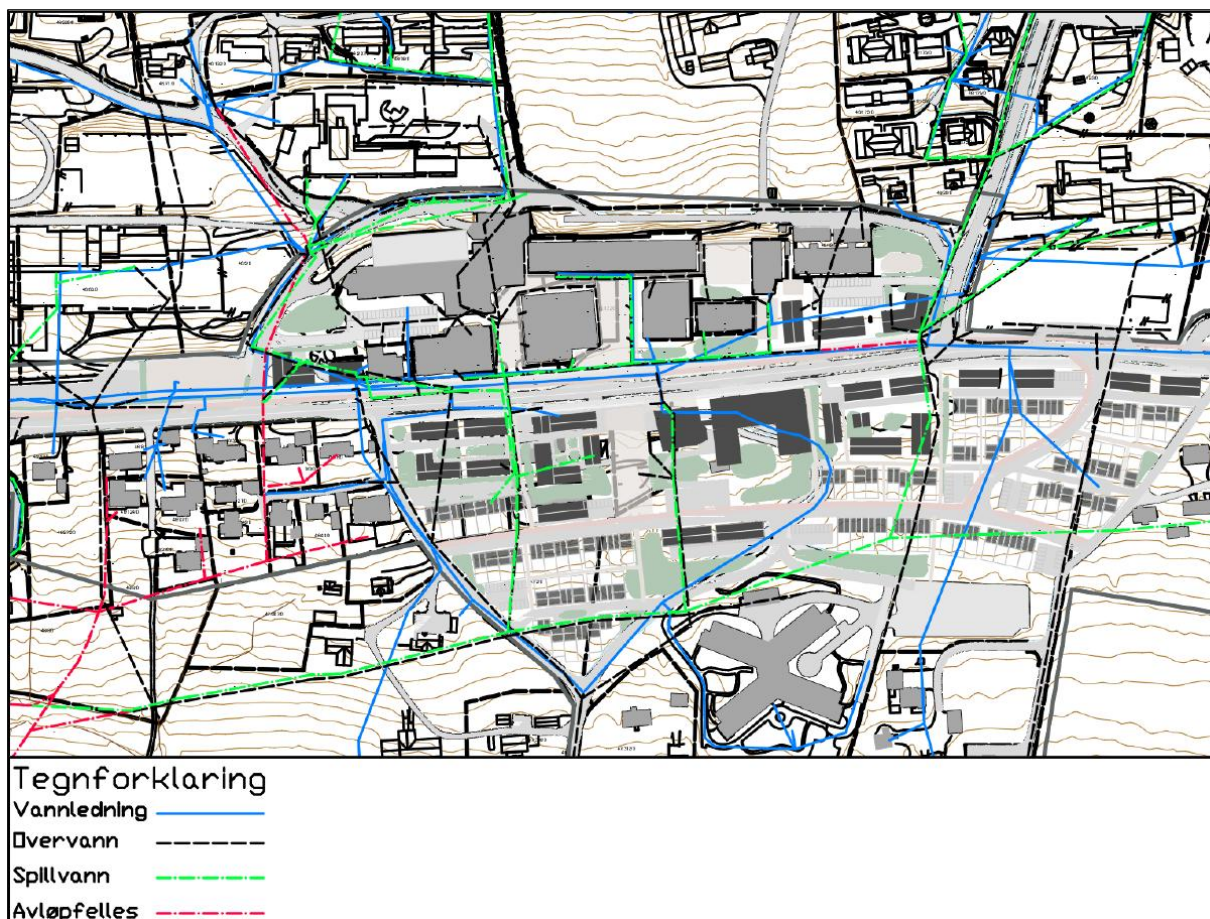


Planområdet ligger i en sydvendt helling hvor terrenget har en naturlig stigning på ca. 8 – 12 %. I tettbygd strøk er krav til universell utforming 5 % stigning. Dagens veisystem tilfredsstiller ikke disse kravene.

5.14 Teknisk infrastruktur

Overvann og VA

Dagens overvann håndteres via kum-løsninger og et ledningsnett som fører alt overvann videre til Frænfjorden i sør. I figuren nedenfor vises eksisterende ledningsnett innenfor planområdet. I dag varierer dimensjoneringen av spillvannledningene mellom 110 og 225 mm indre diameter. I henhold til kommunens VA-norm, punkt 6.4, vises det til at minste innvendig dimensjon for kommunal spillvannsledning normalt er på 150 mm. Avvikene fra kommunens norm innenfor planområdet er funnet sør for Markstien, men antas å være avtalt med kommunens egen VA-ansvarlig.



Figur 18: Eksisterende ledningsnett. Kilde: VA-notat Elnesvågen (COWI, juni 2023).

Som en del av dette planarbeidet har det blitt gjennomført et fagnotat om vann og avløp. For nærmere gjennomgang og vurdering av vann- og avløpssituasjon i Elnesvågen sentrum vises det til vedlagt VA-notat (VA-notat – områderegulering for Elnesvågen sentrum, COWI, 2023).

5.15 Grunnforhold

Det er ikke registrert faresoner for kvikkleire innenfor planområdet iht. NVEs kartdatabase. Planområdet ligger under marin grense, men det er ikke registrert aktsomhetsområder for marin leire, hhv. områder med mulig marin leire (MML) i NVEs kartdatabase, innenfor planområdet. Planområdet ligger heller ikke nedenfor registrerte faresoner eller aktsomhetsområder for kvikkleire/sprøbruddmateriale. Det vurderes derfor at det ikke er fare for områdeskred av kvikkleire i området. Det vises til tilbakemelding fra NVE på e-post 25.10.2022.

5.16 Støyforhold

Det er gjennomført støyberegninger i forbindelse med planarbeidet (Støyvurdering, Elnesvågen sentrum, COWI, 19.04.2023). Støysonekart for dagens situasjon, med framskrevet trafikk tall til 2050, viser støynivåer over nedre grenseverdi for gul støysone langs de fleste veiene innenfor planområdet. Langs fylkesveien er det støynivåer over nedre grenseverdi for rød støysone.

5.17 Luftforurensing

Iht. Fagbrukertjeneste for luftkvalitet er beregnet årsmiddelkonsentrasjon for PM₁₀ (svevestøv) og NO₂ i planområdet på under hhv. 15 µg/m³ og 20 µg/m³. Grenseverdien for årsmiddel for PM₁₀ og NO₂ i forurensningsforskriften er til sammenlikning hhv. 20 µg/m³ og 40 µg/m³. Viktigste kilde for NO₂-utslipp er eksos (antatt fra fylkesveien), mens for PM₁₀ er hovedforurensningskildene sjøsalt, bakgrunnsforurensning og veistøv.



Figur 20: Illustrasjonsplan for planlagt utvikling av Elnesvågen sentrum (Fragment/SLA, 2024).

Områdereguleringen bygger videre på føringene som er gitt i byutviklingsstrategien og gatebruksplanen for Elnesvågen. I gatebruksplanen forutsettes det at fylkesveg 663 omformes til en naturbasert miljøgate. Dette foreslås realisert gjennom et nytt gatetverrsnitt som vil stå i et nærmere forhold til bebyggelsen. Planen legger opp til fortau på sørsiden av dagens fylkesvei og sykkelvei med fortau på nordsiden, med trerekker langs gaten.

Byutviklingsstrategien har fokus på å øke mangfoldet av boligtyper i Elnesvågen. I byutviklingsstrategien deles Elnesvågen inn i tre delområder, hvert delområde med en tydelig strategi og bygningstypologi:

- Delområde 1 – Sentrumsreparasjon og fortetting
- Delområde 2 – Leiligheter og byboliger
- Delområde 3 – Tette gater med småhus

Dette har blitt videreført i planforslaget, ved å ha byggeområder som deles inn i tre hovedtyper:

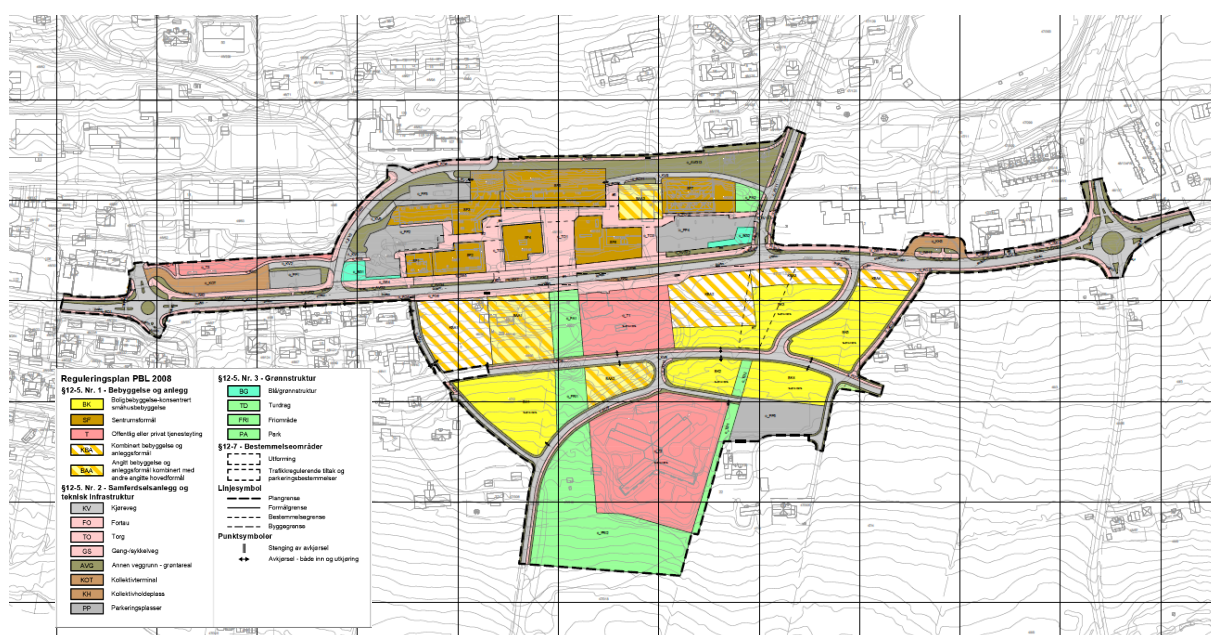
- Sentrumsformål (felt SF1 – SF7) på nordsiden av fylkesvei 663, samt felt o_T1 (Hustadvika kulturskole) som ligger på sørsiden av fylkesveien.
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - med feltene KBA1 til KBA4 og felt BAA1 langs sørsiden av fylkesveien, samt felt BAA2 på sørsiden av felt T1.
- Konsentrert småhusbebyggelse (BK1 – BK5) på sørsiden av fylkesveien, tilbaketrukket fra veien.

Utnyttelsesgraden trappes ned fra sentrumsområdet til småhusbebyggelsen, og planen styrer hvilke bygningstyper som kan bygges innenfor planområdet, særlig gjennom utnyttelsesgrad og høyder.

Planbestemmelser som styrer utnyttelse angir maksimal utnyttelse. Dersom markedsmessige eller andre vurderinger tilsier at utbygging med lavere utnyttelse enn maksimal er ønskelig, vil dette være mulig.

6.2 Planlagt arealbruk

Planområdet er på ca. 172 dekar totalt. Majoriteten av planområdet reguleres til bebyggelse og anlegg (75,9 dekar) med underformål, og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (77,9 dekar) med underformål. Resterende areal reguleres til grønnstruktur, med underformål. Nedenfor er utsnitt av plankartet med tilhørende tegnforklaring vist, samt arealtabell som viser areal i dekar for de ulike reguleringsformålene.



Figur 21: Utsnitt av plankartet med tegnforklaring. Kilde: COWI, 2024.

Reguleringsformål	Underformål	Areal i daa (ca.)
§ 12-5. Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg		
	Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse (BK)	20,0
	Sentrumsformål (SF)	15,7
	Offentlig eller privat tjenesteyting (T)	21,1
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA)	11,3
	Angitt bebyggelse og anleggsformål (BAA)	7,6
<i>Sum areal i denne kategorien</i>		75,9
§ 12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
	Kjøreveg (KV)	21,6
	Fortau (FO)	8,9
	Torg (TO)	6,7

	Gang-/sykkelveg (GS)	9,3
	Annen veggrunn – grøntareal (AVG)	17,9
	Kollektivterminal (KOT)	1,8
	Kollektivholdeplass (KH)	0,9
	Parkeringsplasser (PP)	10,3
<i>Sum areal i denne kategorien</i>		<i>77,9</i>
§ 12-5. Nr. 3 – Grønnstruktur		
	Blå/grønnstruktur (BG)	9,6
	Turdrag (TD)	1,3
	Friområde (FRI)	13,2
	Park (PA)	2,5
<i>Sum areal i denne kategorien</i>		<i>18,0</i>
Samlet sum alle kategorier		172,0

6.3 Bebyggelse og anlegg

6.3.1 Sentrumsformål (SF1-SF7)

Planforslaget regulerer sju felt til sentrumsformål, alle felt på nordsiden av fylkesveien. I planbestemmelsene er maksimal gesimshøyde 11,5 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng og maksimal mønehøyde er 15 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng innenfor feltene. Dette tilrettelegger for bebyggelse i 3 etasjer med en loftsetasje. For felt SF5 er det satt en maksimal kotehøyde på gesims på k+ 54,0 i tråd med godkjent byggehøyde i byggetillatelse for påbygg på deler av eksisterende bebyggelse.

Innenfor feltene SF2 til SF7 er det i dag eksisterende bebyggelse. For disse feltene åpner planen for både påbygg, rehabilitering av eksisterende bebyggelse og oppføring av nybygg-

I byutviklingsstrategien ble det gitt føringer om å samle parkering i utkant, hovedsakelig i kjeller under terreng, og legge til rette for nye bygg som fyller ut sentrumsstrukturen og forsterker den bymessige og urbane opplevelsen. I sentrumsfeltene skal alle 1.etasjene, med unntak av nødvendige fellesarealer for bolig og kontor, inneholde forretning, bevertning eller publikumsrettet offentlig og tjenesteyting tjenesteyting. Med forretning mens det ikke plasskrevende forretningsarealer (trelast/byggevarer, gartneri/hagesenter, biler/motorkjøretøy, hvitevarer og møbler). I de øvrige etasjene tillates det boligbebyggelse, med krav om at uteoppholdsarealer skal sikres med balkong/terrasse på minst 6 m² for hver boenhet.

For å sikre bymessige kvaliteter er det i tillegg i planforslaget forutsatt åpne fasader i førsteetasje og at innganger til bebyggelse skal plasseres ut mot offentlige gater, gangveier eller torg. Videre er det som plangrep foreslått en minimumshøyde på 4 meter fra dekke til dekke i første etasje. Bilkparkerings tillates kun etablert under terreng. Planforslaget legger til rette for aktive og utadvendte førsteetasjer, med innganger mot gater og møteplasser, samt gå- og sykkelvennlige gater.

6.3.2 Kombinert bebyggelses- og anleggsformål (KBA1-KBA4)

I områdereguleringen foreslås fire felt regulert til kombinert bebyggelse- og anleggsformål, i tråd med byutviklingsstrategien fra 2022. Alle feltene ligger langs sørsiden av fylkesveien. I tillegg reguleres felt BAA1 og BAA2 med tilsvarende høyder og utnyttelse, se beskrivelse av disse feltene i kapittel 6.3.5.

I planbestemmelsene er maksimal gesimshøyde 11,5 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng og maksimal mønehøyde er 15 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng innenfor feltene. Dette tilrettelegger for bebyggelse i 3 etasjer med en loftsetasje.

De kombinerte bebyggelses- og anleggsfeltene omfatter områder som ligger i overgangen mellom kjernen av Elnesvågen sentrum på nordsiden av fylkesveien og småhusbebyggelsen på sørsiden. Forslaget til områderegulering ivaretar føringene som ble gitt for delområde 2 i byutviklingsstrategien, hvor det ble skissert at bygninger langs sørsiden av fylkesveien skulle fremstå urbane og bymessige. For å oppnå dette er det som plangrep foreslått at innenfor feltene KBA1-4 skal første etasje mot fylkesveg 663, med unntak av nødvendige fellesarealer for bolig og kontor, benyttes til lokaler for forretning, bevertning eller annen publikumsrettet offentlig eller privat tjenesteyting. Det er i tillegg stilt tilsvarende krav som for sentrumsfeltene til plassering av innganger ut mot offentlige byrom og at parkering skal anlegges under terreng. Minimumshøyde i første etasje skal være 4 meter fra dekke til dekke med unntak av der det er boligformål.

Innenfor hvert felt skal det avsettes arealer til felles uteoppholdsareal for boliger tilsvarende minimum 20 % av BRA bolig. Uteareal skal utformes som møteplasser og tilrettelegges med varierte aktiviteter og bruk, herunder lek. Opphold for ulike alders- og bruksgrupper skal sikres.

6.3.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1-BK5)

Fem felt foreslås regulert til konsentrert småhusbebyggelse. I tråd med skissert plassering av småhusbebyggelsen i byutviklingsstrategien legges det til rette for dette i bakkant av fylkesvegen, i søndre del av planområdet.

I byutviklingsstrategien gis det føringer som skal bidra til å øke mangfoldet av boligtyper i Elnesvågen. Dette er foreslått realisert i områdereguleringen ved å blant annet legge til rette for «bymessige» småhus i rekke som er orientert langs gate i feltene BK2 og BK4.

For å oppnå bymessige kvaliteter er det foreslått at det innenfor boligområdene skal etableres felles atkomstgater. Atkomstgatene skal opparbeides som gatetun med soner for opphold og lek, hvor fremkommelighet for HC og nyttekjøretøy er ivarettatt. Innganger til bebyggelse er foreslått plassert mot gate eller gatetun, slik at det legges til rette for interaksjon og tilfeldige møter mellom naboer.

Det er ønskelig med frodige uteområder og møteplasser, med lek, trening og areal til trær og beplantning. Dette foreslås realisert gjennom et fellesareal for uteopphold og lek. Fellesarealet skal ha en størrelse på minimum 1500 m². Kvartalslekeplassen skal ha maksimal gangavstand fra boenhetene på 250 m. Utearealet skal utformes som sosial møteplass og tilrettelegges for ulike typer aktivitet og bruk, herunder lek. Opphold for ulike alders- og bruksgrupper skal sikres. I tillegg skal det avsettes arealer som gir

mulighet for parsellhage og kompostering. Parkering skal etableres i fellesanlegg i utkanten av boligfeltene.

Det er satt krav i planbestemmelsene om at maksimalt tillatt gesimshøyde er 8 meter, og maksimalt tillatt mønehøyde er 10,5 meter, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.

6.3.4 Offentlig eller privat tjenesteyting (T1-T4)

Kulturinstitusjon – T1

Innenfor felt T1 ligger nybygde Hustadvika kulturskole. Kulturskolen er et viktig bidrag for kulturlivet i Elnesvågen, og kommunen ellers. Det nye kulturhuset har en sentral plassering i sentrum, på sørsiden av fylkesveg 663. Kulturskolen inngår i delområde 1 i byutviklingsstrategien, og er et viktig ledd i arbeidet med sentrumsutviklingen i Elnesvågen. Et grep i planforslaget er å koble den nye kulturskolen og sentrumsområdet nord for fylkesveien med den grønne korridoren som vil komme vest for kulturskolen.

I områdereguleringsplanen reguleres tomten for kulturskolen til offentlig/privat tjenesteyting (kulturinstitusjon) med en maksimalt tillatt %-BYA på 20 % og maksimal gesimshøyde på 12 meter fra kote 33. Dette gir mulighet for en begrenset utvidelse og økt parkering ved eventuelle framtidige behov.

Helse-/omsorgsinstitusjon T2

Innenfor felt T2 ligger Fræna sjukeheim og omsorgssenter. Det tillates maksimal %-BYA på 30 % og maksimal tillatt gesimshøyde på 7 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng, hvor mindre deler av anlegget kan ha gesimshøyde på 10,5 meter. Ordinære parkeringsplasser kan opparbeides innenfor feltet, men hoveddelen av parkeringsbehovet skal dekkes på parkeringsplassen i felt PP5. Det tillates at HC-parkering opparbeides innenfor feltet.

Vest i plankartet er det to områder regulert til skole (T3-5).

6.3.5 Andre byggeområder

Kombinerte hovedformål (BAA1 – BAA2) – kombinert bebyggelse- og anleggsformål regulert i tidsrekkefølge

Felt BAA1 og BAA2 inngår i delområde 2 i byutviklingsstrategien fra 2022. Feltene reguleres til kombinert bebyggelses- og anleggsformål / samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (parkering), i tidsrekkefølge. Feltene har tilsvarende bestemmelser som de kombinerte bebyggelses- og anleggsfeltene (KBA1 – KBA4) med hensyn til byggehøyder, funksjoner og minimumshøyde i første etasje, plassering av innganger, etablering av bilparkering under terreng og uteoppholdsarealer for boliger. Det vises til beskrivelse av dette i kapittel 6.3.4.

I felt BAA1 tilrettelegges det for etablering av nytt omsorgs- og rehabiliteringssenter i Elnesvågen sentrum, med maksimalt tillatt m² BRA på 5700 m². I planforslaget er det forutsatt at en andel av parkeringsplassene i parkeringskjelleren som planlegges etablert under helse- og omsorgssenteret skal være offentlig tilgjengelige og kan bidra til å dekke behovet for parkering for bebyggelsen nord for fylkesveien. For å sikre at det er tilstrekkelig parkeringstilbud i Elnesvågen sentrum i perioden fram til helse- og omsorgssenteret med parkeringskjeller står ferdig reguleres felt BAA1 i tidsrekkefølge. Det innebærer at feltet kan benyttes til offentlig bilparkering for 100 bilparkeringsplasser

i perioden fram til utbygging av helse- og omsorgssenteret igangsettes. Når felt BAA1 bygges ut med bebyggelses- og anleggsformål bortfaller formål parkering.

I felt BAA2 er det på samme måte som for felt BAA1 regulert i tidsrekkefølge for å sikre at feltet kan benyttes til offentlig bilparkering for 100 bilparkeringsplasser i perioden fram til utbygging igangsettes.

Kombinerte hovedformål (BAA3) - parkeringshus

For å sikre tilstrekkelig parkeringsdekning for bebyggelsen nord for fylkesveien foreslås det regulert inn et offentlig parkeringshus nordøst i Elnesvågen sentrum, i felt BAA3. Parkeringshuset kan etableres i 2. og 3. etasje, mens 1. etasje foreslås benyttet til lokaler for forretning, bevertning eller annen publikumsrettet offentlig eller privat tjenesteyting for å sikre bymessige kvaliteter i sentrumsområdet. For å sikre tilstrekkelig høyde i parkeringshuset og 1. etasje er maksimal gesims- og mønehøyde satt til henholdsvis 11 meter og 16 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng. Feltet har tilsvarende bestemmelser som sentrumsfeltene (SF1 – SF7) med hensyn til minimumshøyde i første etasje og plassering av innganger mot offentlige byrom.

6.3.6 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

I planforslaget er det angitt generelle føringer som gjelder for all ny bebyggelse og anlegg innenfor planområdet.

Plassering og utforming av bebyggelse

For å oppnå en enhetlig fasadelinje mot fylkesveien er det lagt inn markering på plankartet hvor det stilles krav om at bebyggelsens fasader skal plasseres i byggegrensen. Nybygg og rehabilitering av bygg skal følge anbefalinger i Kvalitetsprogrammet i Byutviklingsstrategien for Elnesvågen (Fragment, 2022). Planforslaget følger også opp intensjonene i byutviklingsstrategien ved at det stilles krav om at bebyggelse i sentrum skal etableres med saltak. Det gis muligheter for takarker og takoppløft. I felt S4 og felt T1 tillates det flatt tak. Det foreslås også bestemmelser for å sikre en samlet arkitektonisk utforming, bærekraftig materialbruk og mulighet for bruk av solcellepaneler.

Parkering

Planforslaget innebærer en noe lavere parkeringsnorm for bil enn anvendt for Elnesvågen sentrum som helhet hittil. Dette innebærer følgende normtall:

Nærings og offentlige formål	Maksimumsparkering per 100 m ²
Forretning, kontor, tjenesteyting og bevertning	1,4
Bolig	Maksimumsparkering per boenhet
Leiligheter	1
Småhus	1,5

Det skal legges til rette for sambruk av bilparkeringsplasser. Ved eventuell sambruk kan kravet til bilparkeringsplasser reduseres. Det stilles også krav om en minimumsandel for parkeringsplasser med lademulighet for ladbare biler.

For sykkelparkering foreslås følgende minimumsnormer:

Formål:	Minimumsparkering per 100 m ²
SF 1-7	2
KBA 1-4	2
BAA1 -2	2
Bolig	Minimumsparkering pr. boenhet
Boenhet over 80 m ²	2
Boenhet fra og med 50 til og med 80 m ²	1,5
Boenhet under 50 m ²	1

Det stilles også følgende kvalitetskrav til sykkelparkeringen:

- Minimum 15 % av sykkelparkeringsplassene skal være dimensjonert for lastesykkel/spesialsykkel eller sykkel med vogn.
- Sykkelplasser skal være lett tilgjengelige, og fortrinnsvis plassert i nærheten av inngangsparti. Alle plasser skal ha mulighet for fastlåsing.

6.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.4.1 Fylkesvei 663 - Elnesvågvegen

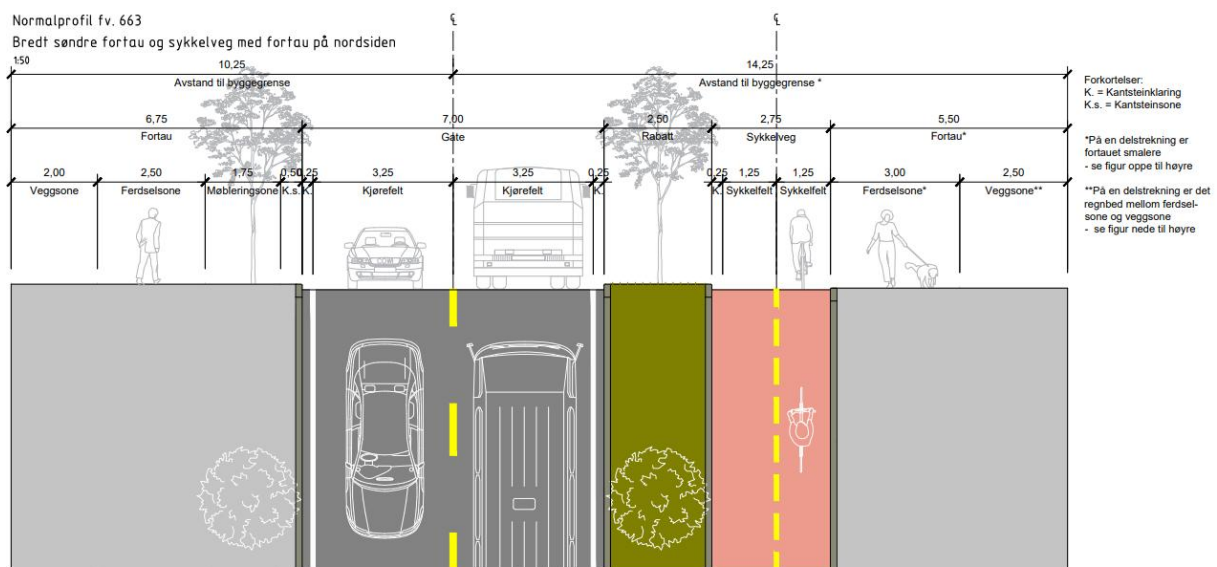
På bakgrunn av prinsippene fra gatebruksplanen, samt dialog med fylkeskommune, Statens Vegvesen og Hustadvika kommune, er det utarbeidet et veiprosjekt for ny utforming av fylkesveien (Elnesvågvegen) på strekningen gjennom Elnesvågen sentrum. Det vises til vedlagte veitegninger for detaljert utforming av fylkesveien. Foreslått utforming av fylkesveien er innarbeidet i områdereguleringsplanen.

Det legges opp til at den 1 km lange strekningen mellom Bøen og Dalelia gjennom Elnesvågen på sikt skal få et gatepreg, og denne strekningen er utformet etter vegnormalenes krav til gate. Som del av veiprosjektet planlegges etablert en ny rundkjøring i krysset mellom fylkesveien og Dalelia, i planområdets østligste del. I kryss med Bøen i vest forutsettes eksisterende rundkjøring opprettholdt.

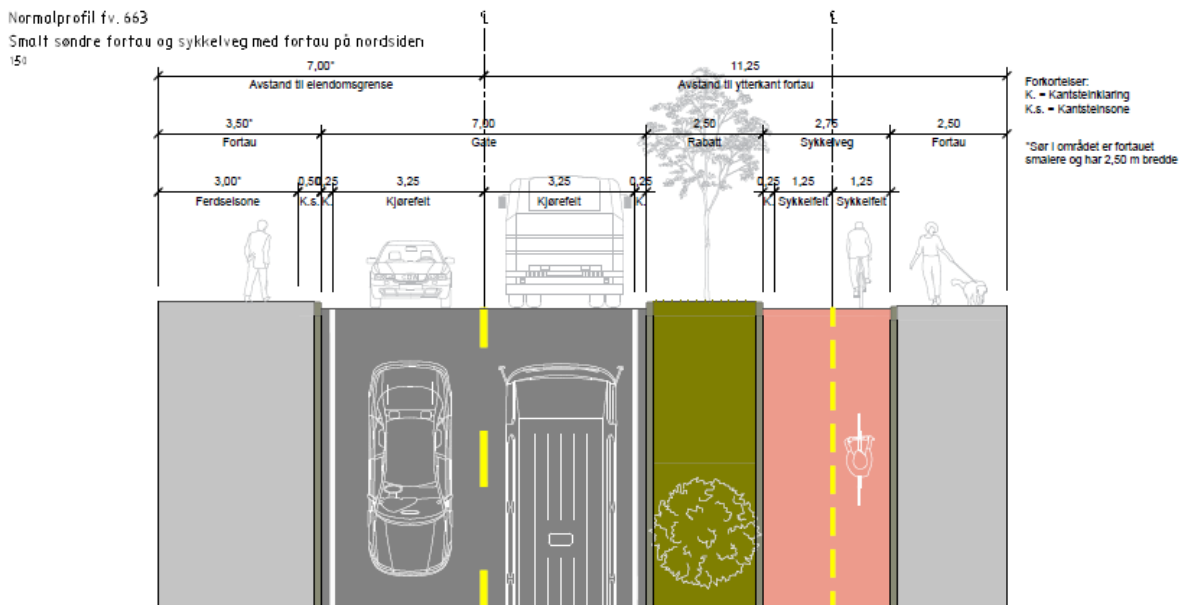
Fv. 663 er en hovedvei der det for gjennomgående trafikk planlegges for å kunne brukes av modulvogntog. På strekningen som planlegges som gate forutsettes det at fartsgrensen reduseres til 40 km/t. Det tilrettelegges for sykkelvei med fortau og grøntrabatt på nordsiden av fylkesveien og bredt fortau på sørsiden. Veibredden i gaten

blir 7 m mellom kantstein. I tillegg kommer breddeutvidelse for sporing i en kurve ved Haukås skole.

Langs sentrumsområdet mellom Sentervegen og Hauglivegen vil det på nordsiden av fylkesveien kunne etableres et bredt fortau på 5,5 meter med plass til veggzone mot sentrumsbebyggelsen. På sørsiden av fylkesveien vil fortauet ha ulik bredde. På deler av strekningen vil det kunne etableres et bredt fortau hvor det, i tillegg til ferdselssone og veggzone, er plass til sone for etablering av trær, vegetasjon, overvannshåndtering og ulike former for møblering. Det vises til prinsipielle tverrprofil for fremtidig gateutforming i og . Langs tomten for kulturskolen, felt T1, er avgrensningen av fortauet tilpasset opparbeidelsen av utomhusarealene til den nylig oppførte skolen.



Figur 22: Normalprofil for fylkesvei 663 - strekning med bredt søndre fortau og sykkelvei med fortau på nordsiden. Ill.: COWI

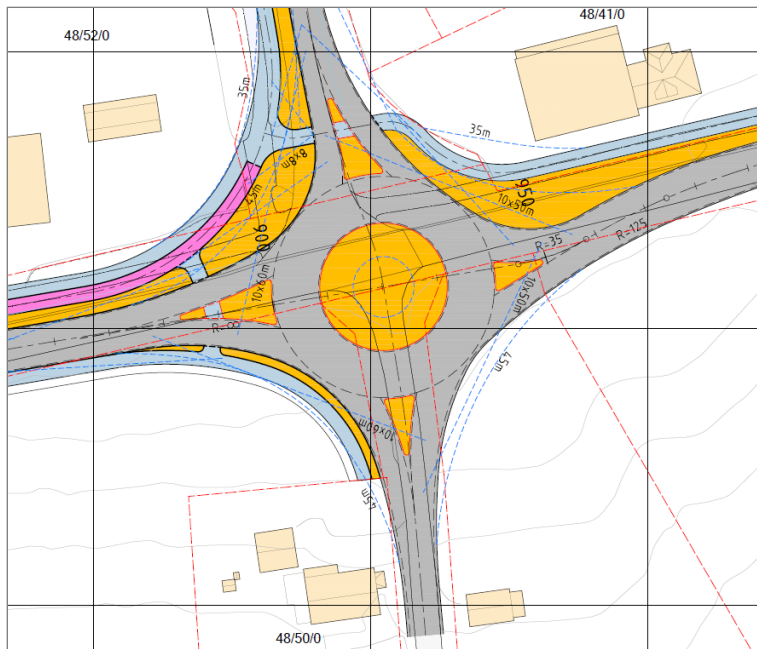


Figur 23: Normalprofil for fylkesvei 663 - strekning med smalt søndre fortau og sykkelvei med fortau på nordsiden. Ill.: COWI

Planlagt sykkelvei med fortau på nordsiden vil i hver ende ved rundkjøringene føres videre som gjennomgående langs sideveiene mot nord og med minimumsradius for sykkelvei. Overgang fra sykkelvei med fortau til sykkelvei skjer ved gangfelt over de nordlige veiarmene. Vest for rundkjøring i kryss med Bøen og øst for rundkjøring i kryss med Dalelia beholdes eksisterende gang- og sykkelveier. Mellom rundkjøringene krysser sykkelvei med fortau Sentervegen og Hauglivegen, i plan og der sykkelveien trekkes inn.

Rundkjøring i kryss med Dalelia

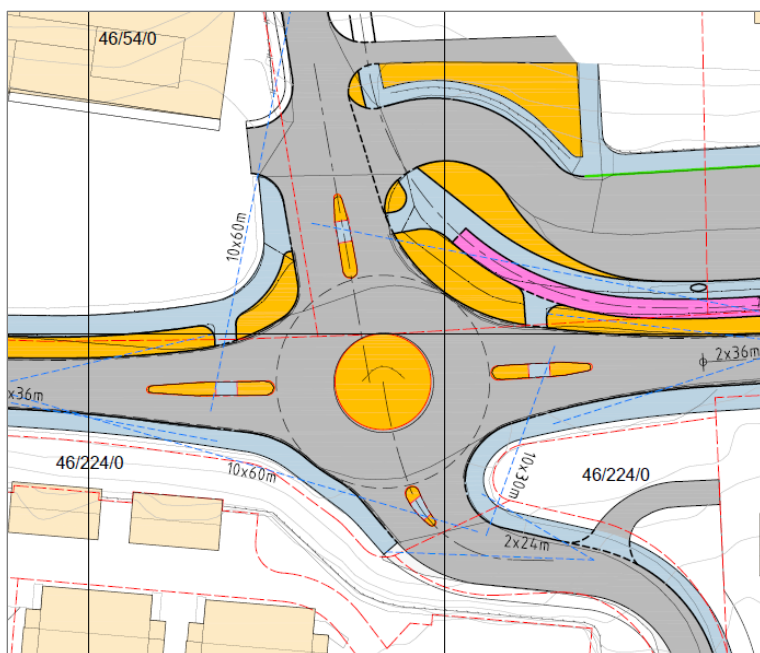
Ved Dalelia møtes fire veiarmene med utforming som vei og ikke gate. Rundkjøringen planlegges derfor etter kravene til kryssutforming for vei, der kravet er at ytre diameter skal være minst 40 meter på hovedveier. Det planlegges en bredde på kjørearealet på 8,25 meter. Skuldre/kantsteinsklaring kommer i tillegg. Rundkjøringen er planlagt slik at den er fremkommelig for modulvogntog for gjennomgående trafikk på fv. 663 innenfor eget kjørefelt og uten bruk av overkjørbare areal, samtidig som krav til avbøyning følges. I øvrige kjøreretninger er vogntog dimensjonerende. For at rundkjøringen skal være stor nok til dimensjonerende kjøretøy, og trang nok til at utformingen ikke gir et høyt fartsnivå, er tilfarten fra øst planlagt med en kontrakurve. Det er utarbeidet illustrasjoner som dokumenterer at kravene til fremkommelighet og avbøyning er fulgt. Skissene viser også siktkrav. Det planlegges kryssing for gående på den nordre og vestre armen i rundkjøringen. Trafikkøyene på disse armene er derfor utformet større enn på de to andre veiarmene.



Figur 24: Utforming av ny rundkjøring i kryss med Dalelia. Utsnitt av C-tegning. Ill.: COWI

Rundkjøring i kryss med Bøen

Det planlegges å beholde eksisterende rundkjøring i kryss med Bøen. Denne har en diameter på 30 meter, der bredden på kjørearealet er 8 meter. I rundkjøringen møtes fire gater. Det finnes ikke krav til størrelse for rundkjøring i gatekryss, men rundkjøringen må være fremkommelig for riktige kjøretøytyper. Rundkjøringen er i dag fremkommelig for vogntog i alle svingeretninger ved bruk av skuldre. Den er også fremkommelig for modulvogntog for gjennomgående trafikk på fv. 663 ved bruk av skuldre. Fremkommeligheten gjelder for både dagens og regulert situasjon. Det er ikke krav til avbøying i rundkjøring i gate, men det anbefales utforming som gir fartsnivå lavere enn eller lik 40 km/t. Dagens rundkjøring har en kjørekurveradius på rundt 60 meter fra vest mot øst, som gir et antatt fartsnivå basert på utforming på 50 km/t i denne retningen. Det vil si at rundkjøringen i seg selv ikke gir fartsdemping nok til å holde fartsgrensen, og siden det i tillegg er gangfelt i tilfartene, bør det vurderes fartsdempende tiltak i/ved rundkjøringen.



Figur 25: Utforming av rundkjøring i kryss med Bøen. Utsnitt av C-tegning. Ill.: COWI

Øvrige kryss med fylkesvei 663

Kryss med Sentervegen dimensjoneres for buss (kjøremåte B). De øvrige kryssene dimensjoneres for lastebil (kjøremåte B), men er fremkommelig for vogntog.

Krysninger for myke trafikanter

Krysning av fylkesveien og lokalveier for myke trafikanter er planlagt å skje i plan, ved gangfelt. Planforslaget tilrettelegger for krysninger over fylkesveien på strekningen gjennom sentrum ved gatekryss og vesentlige krysningpunkter, som vist i trafikkanalysen som følger planforslaget.

Ved hovedtorget, TO1, er det planlagt et bredt gangfelt som skal opparbeides med et tydelig skille mellom kjørefelt og gangfelt. Dette kan være i form av belegg og/eller opphøyning. Hensikten er å knytte sammen torget på nordsiden av fylkesveien med planlagt park (PA1) på sørsiden av fylkesveien, for å tydeliggjøre torgaksen nord/sør. Krysningen vil også kunne ha en fartsreducerende effekt. Krysningen ved torget er angitt som et bestemmelsesområde på plankartet (#1) med tilhørende bestemmelse.

6.4.2 Øvrig gate- og veinett

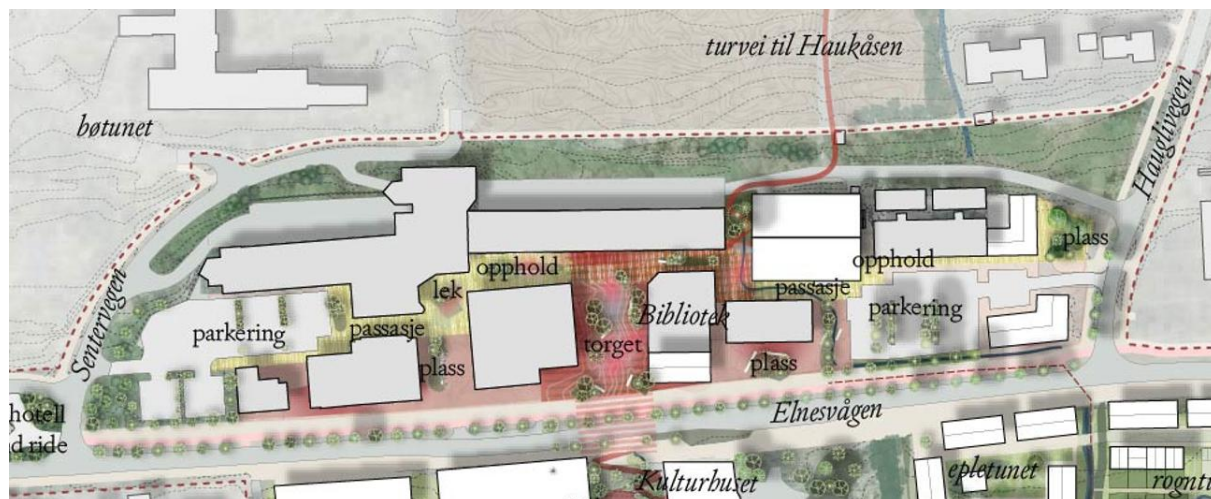
Forslaget til områderegulering tilrettelegger for ny avlastningsvei på sørsiden av fylkesvei 663, tilsvarende som i gjeldende reguleringsplaner. Den nye avlastningsveien, Nedre Elnesvågvegen, reguleres med gjennomgående fortau på nordsiden av veien, kjørebanebredde på 5,5 meter og fortausbredde på 2,5 meter. Bredder og standard er tilpasset nylig vedtatt detaljregulering for ny veiforbindelse videre vestover til Nedre Haukåsvegen (PlanID 202112, vedtatt 16.02.2023). Avlastningsveien er ikke regulert videre mot øst, men områdereguleringsplanen muliggjør en videre forlengelse østover med tilkobling til planlagt rundkjøring i Dalelia.

Trasé for Smievegen foreslås endret slik at den i fremtidig situasjon vil bli koblet til fylkesvei 663 øst for Hauglivegen. Veien reguleres med en kjørebanebredde på 5 meter og fortausbredde på 3 meter tilsvarende gjeldende regulering.

Eksisterende og regulerte avkjørsler mot sør langs fylkesveien stenges. Avkjørslene er markert med stengesymbol på plankartet. Kjøreatkomster til eksisterende og nye utbyggingsfelt på sørsiden av fylkesveien løses via lokalveinettet. Avkjørsler til nye utbyggingsfelt fra lokalveinettet er vist med pil på plankartet. Disse tillates justert i senere detaljregulering.

6.4.3 Torg

Planforslaget legger til rette for etablering av et sentralt hovedtorg (TO1) med et sammenhengende torgdekke (TO2 – TO3) som strekker seg fra vest til øst gjennom sentrumsområdet på nordsiden av fylkesveien.



Figur 26: Utsnitt av strategikart i Gatebruksplan for Elnesvågen (SLA, 2024).

Planforslaget legger opp til at felt TO1 skal bli det nye sentrale offentlige byrommet og hovedtorget i Elnesvågen. Hovedtorget er på omtrent 2,4 dekar. Det er ønskelig at det nye hovedtorget, Elnestorget, blir av stor betydning for hele tettstedet som rekreasjonsområde og møteplass. Torget har en sentral lokalisering innenfor sentrumsområdet, noe som er forsøkt forsterket gjennom planforslaget. Som en del av planforslaget vil Elnestorget utgjøre den øvre delen av den planlagte nord-sydgående aksen som inkluderer grønnstrukturen på sørsiden av fylkesvegen. En nord-sørgående gangforbindelse over Elnestorget skal opparbeides, og det anbefales at trær og vegetasjon beplantes slik at aksen og den nordsør-gående koblingen forsterkes.

Elnestorget og øvrige torgarealer skal opparbeides med gode oppholdsarealer og fremkommelighet for myke trafikanter, og med særlig hensyn til estetiske kvaliteter. Torgene skal utformes som møteplasser og tilrettelegges med varierte funksjoner. Opphold og aktivitet for ulike alders- og bruksgrupper skal sikres. For å sikre estetiske og grønne kvaliteter stilles det krav om etablering av vegetasjon på torgene. Som romdelere mellom ulike soner på Torget, oppfordres det å bruke vegetasjon i ulike sjikt som romdelere. Det skal fortrinnsvis benyttes hjemmehørende arter og lokale frøkilder. Beplantningen skal bestå av vegetasjon og trær som sikrer variasjon gjennom årstidene. Utryknings- og nyttekjøretøy (varelevering mm) tillates.

Gjennom de tre torgene skal det etableres en gjennomgående passasje fra vest til øst, kalt sentrumspassasjen. Sentrumspassasjen skal opparbeides med gjennomgående belegning og med en tydelig gangsoner med en minimumsbredde på 2,5 meter. Planforslaget åpner opp for at det kan etableres et glassoverbygg over

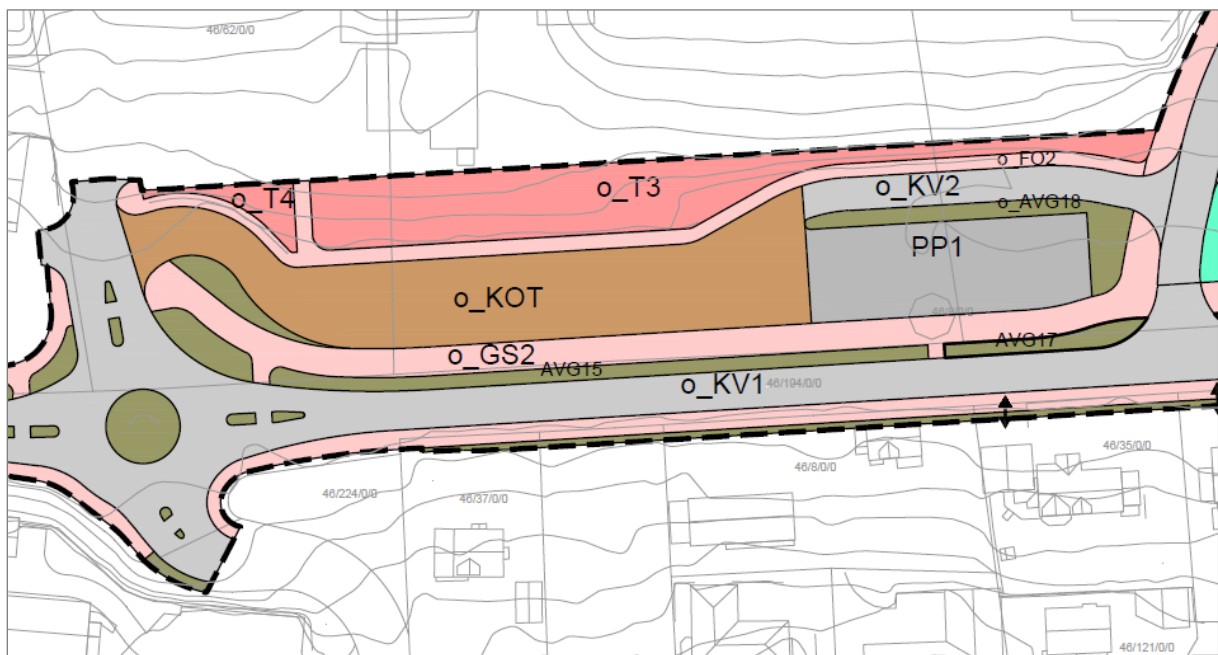
sentrumspassasjen mellom felt SF3, SF4 og SF5, på sørsiden av dagens Bølgen kjøpesenter. Glassoverbygget skal opparbeides i tilknytning til senteres hovedinngang. Glassoverbygget er angitt med bestemmelsesområde #4 på plankartet, med tilhørende bestemmelse.

Før det gis igangsettingstillatelse for opparbeidelse av torgene skal det utarbeides byggeplaner. Byggeplanene for torgene skal utformes i henhold til prinsipper for universell utforming og skal blant annet vise sykkelparkeringsplasser, møblering, beplantning og belysning.

6.4.4 Kollektivbetjening

Planforslaget tilrettelegger for en videreføring av eksisterende bussterminal (Elnesvågen skolesenter) og kollektivholdeplasser i Elnesvågen sentrum, med unntak av stoppet Fræna kommunehus vest for rundkjøringen ved Buen som forutsettes fjernet.

Eksisterende bussterminal (Elnesvågen skolesenter) videreføres som busstopp og snu- og venteplass for busser. Ulike løsninger for fremtidig utforming av bussterminalen har vært drøftet med Møre og Romsdal fylkeskommune, Hustadvika kommune og FRAM. Planforslaget innebærer at det fortsatt skal være to avkjørsler til terminalen, fra hhv. Bøen og Sentervegen. Dette tilrettelegger for at busser for eksempel kan kjøre inn på terminalen fra øst og ut mot vest, og at avsetning med personbiler på bussterminalen kan gjennomføres på eget areal, atskilt fra busstrafikken.



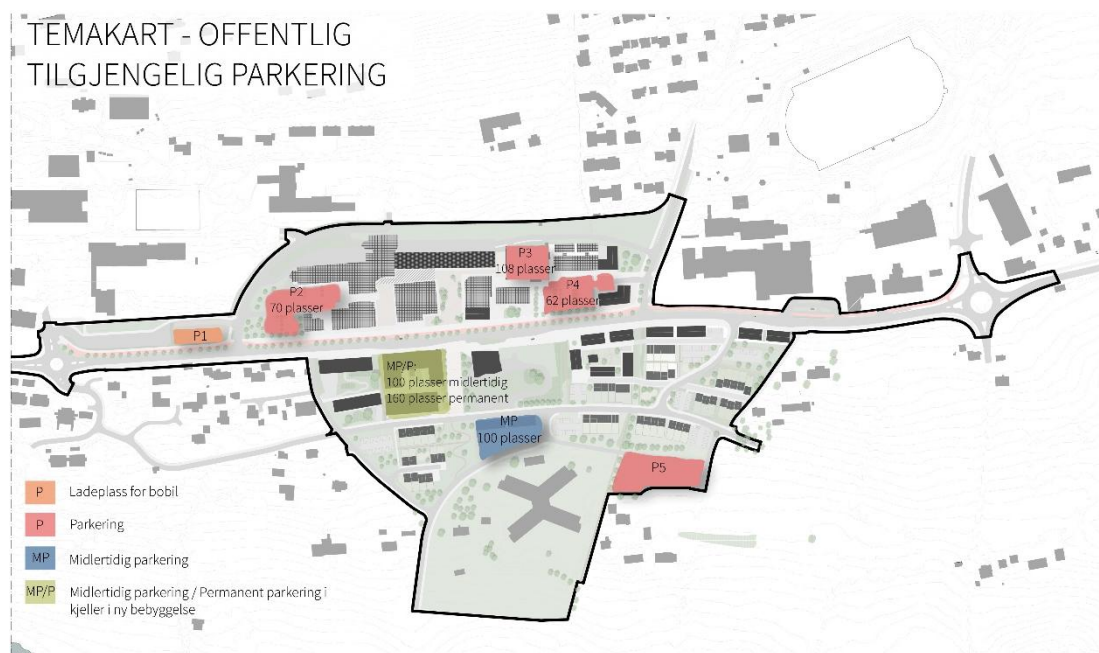
Figur 27: Utsnitt av plankart som viser arealet som reguleres til kollektivterminal ved Elnesvågen skolesenter (COWI, 2024).

Eksisterende bussterminal ved Haukås skole foreslås utvidet og oppgradert. Alternative muligheter for bussbetjening av skolen har vært diskutert med Møre og Romsdal fylkeskommune, Hustadvika kommune og FRAM. Med bakgrunn i denne dialogen tilrettelegger planforslaget for at busser i begge retninger kan stoppe på bussholdeplassen nord for veien.

Bussholdeplass «Elnesvågen» ved hovedtorget (TO1) foreslås utformet som kantstopp på nordsiden av fylkesveien. På sørsiden av fylkesveien foreslås bussholdeplassen utformet som busslomme. Dette muliggjør at kortvarige stopp for «kiss and ride» kan skje i busslommen, siden det er liten busstrafikk på strekningen.

6.4.5 Parkeringsområder

Forslaget til områderegulering tilrettelegger for felles offentlige parkeringsområder i hver ende av sentrumsområdet mellom Elnesvågvegen, Sentervegen og Hauglivegen. Dette er til dels en videreføring og til dels en opprydding av eksisterende parkeringsområder. De tre parkeringsområdene, PP2, PP3 og PP4, tilrettelegger for i overkant av 160 bilparkeringsplasser til sammen, som skissert på vedlagte veitegninger og vist i . I utformingen av PP2 og PP4 er det tatt hensyn til at kjøretøy for varelevering og renovasjon skal kunne kjøre gjennom parkeringsområdene. Det er også forutsatt at parkeringsområdene skal utformes med permeable flater og grøntrabatter med trær og vegetasjon.



Figur 28: Temakart - offentlig parkering i planforslaget. Illustrasjon: COWI

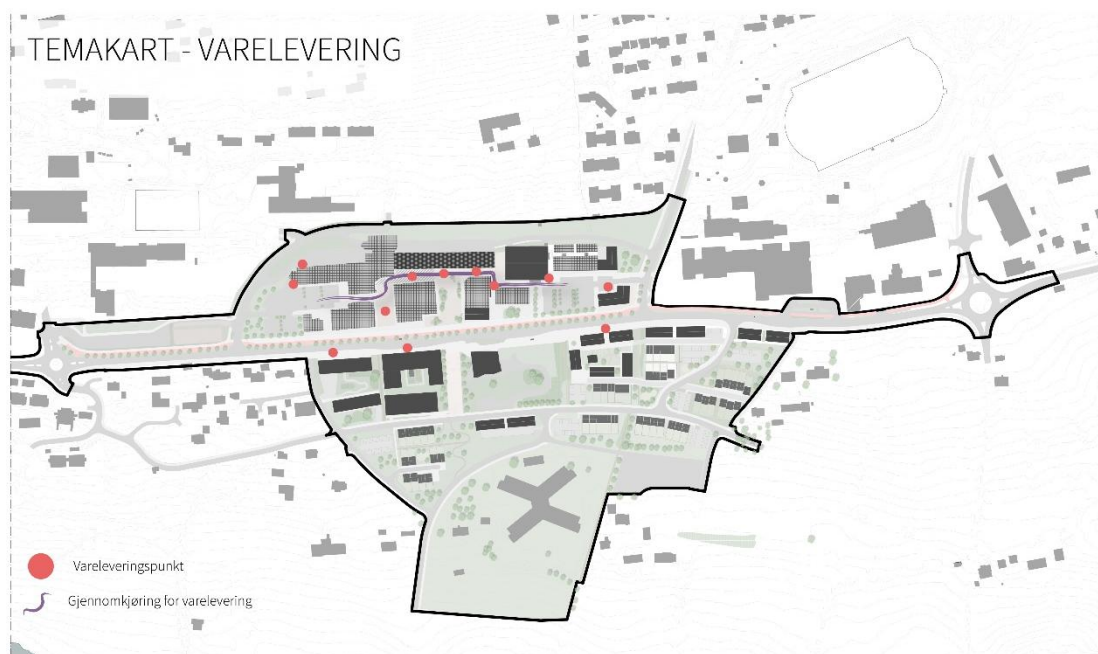
Arealet lengst øst ved dagens bussterminal «Elnesvågen skolesenter» foreslås regulert til parkeringsareal (PP1) som kan benyttes til ulike typer formål som sykkelparkering, sykkelhotell, ladeplasser for biler og «kiss and ride».

I tillegg til utendørs parkeringsområder beskrevet her tilrettelegger planforslaget for at det kan etableres parkeringshus og parkeringskjeller med offentlig tilgjengelige parkeringsplasser innenfor hhv. felt BAA3 og felt BAA1 (Helsehuset). Planforslaget tilrettelegger også for at det kan etableres midlertidig offentlig parkering på felt BAA1 og BAA2 i perioden fram til utbygging av disse feltene. Det vises til nærmere omtale av dette i kapittel 6.3.5 Andre byggeområder.

6.5 Varelevering

Prinsipp for varelevering i Elnesvågen sentrum er vist i under. Tilkost til varelevering i torgarealene er forutsatt å skje fra to steder, fra hhv. Hauglivegen (KV11) i øst og fra

fylkesvei 663 til TO2. Det legges opp til å kjøre i en kjøreretning. Fra fylkesvei 663 forutsettes det å kjøre inn til felt TO2 like vest for planlagt bussholdeplass, som angitt med bestemmelsesområde # 3, og ut via parkeringsområde PP2 til Sentervegen (KV3). Denne kjøreretningen er valgt av trafikksikkerhetsmessige årsaker, og sikrer at det er god nok sikt ved fylkesveien og sykkelveien som er planlagt her, at det er tilstrekkelig plass for at kjøretøyene skal kunne kjøre inn og at ikke sykkelveien blir sperret av ventende lastebiler. Fra Hauglivegen (KV11) i øst kjøres det i retning vestover via parkeringsplass PP4 og ut via parkeringsplass PP2. Det dimensjoneres for lastebil som også gir tilkomst for brannbil og øvrige nytte- og utrykningskjøretøy.



Figur 29: Temakart – prinsipp for varelevering i planforslaget. Illustrasjon: COWI

6.6 Brannslukke vann og adkomst

Det er tilstrekkelig brannslukke vannforsyning i Sentrum i dag.

Som nevnt ovenfor i kapittel 6.5, vil det være adkomst og gjennomkjøring for utrykningskjøretøy ved #3, og på o_TO2. I øst skal det sikres adkomst og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy på o_PP4.

6.7 Grønnstruktur

Overordnet grønnstruktur innenfor planområdet skal bidra til håndtering av overvann, skape bedre forbindelser og opplevelseskvaliteter. I gatebruksplanen ble det understreket at naturen og bruk av natur i sentrumsområdet har et ubrukt potensial i Elnesvågen. Et sentralt prinsipp for den overordnede grønnstrukturen har derfor vært å trekke naturen inn i sentrum, i henhold til føringene som ble gitt i gatebruksplanen fra 2022.



Grønnstrukturen er regulert til ulike formål: friområder, park, turdrag og annen veigrunn – grøntareal. Imidlertid er det foreslått bestemmelser som sikrer etablering av trær og regnbed, og som åpner opp for beplantning av stauder og stedegen vegetasjon, i andre arealformål, herunder torg, fortau og bestemmelsesområder.

Områdereguleringen bygger på et prinsipp om en målrettet plassering og utforming av grønnstrukturen. I henhold til illustrasjonen ovenfor legger områdereguleringen til rette for en tydelig nord-sørgående grønnstruktur, og en vest - østgående grønnstruktur langs fylkesveien. Nye planlagte overordnet grønnstrukturer skal søke å gi god sammenheng med offentlige uterom, møteplasser og ferdselsforbindelser i planområdet. Dette grepet er ment til å knytte vesentlige forbindelser og uterom sammen til et sammenhengende nettverk, samt skape en tydelig arealdeling av trafikantgrupper.

6.7.1 Park og friområder

Det skal opparbeides en park og to friområder på sørsiden av fylkesvegen. Det skal etableres en gjennomgående og sammenhengende gangforbindelse gjennom parken og friområdene.

Park

Områdereguleringen sikrer et areal på omtrent 1,9 dekar til en ny park (PA1) i Elnesvågen sentrum. Parken er plassert lang sørsiden av fylkesveien, og utformingen av parken skal ses i sammenheng med Elnestorget (felt TO1). Det er ønskelig at parken forbinder sentrum med den fremtidige utviklingen syd for fylkesveien, det nye kulturhuset og fjorden. For å sikre dette skal overgangen mellom Elnestorget og parken opparbeides slik at utformingen bidrar til å knytte områdene sammen.

Parken skal fremstå som en grønn og frodig naturpark, med et tydelig innslag av natur. Det foreslås derfor at minst 70 % av parken skal beplantes, med hovedvekt på stauder og trær. Beplantningen skal bestå av stedegen vegetasjon og trær som sikrer variasjon gjennom årstidene. Eksisterende trær med en stammeomkrets på over 20 cm skal bevares. Parken kan være natureng frem til naturpark er opparbeidet

Parken skal utformes som en møteplass og tilrettelegges for variert aktivitet og for ulike alders- og brukergrupper. Parken skal opparbeides med vekt på estetiske kvaliteter, og belysningen er foreslått tilrettelagt med varme fargetoner. Det er ønskelig at parken utformes slik at den fungerer som en blågrønn korridor gjennom sentrum, samt at parken bidrar til å forsterke koblingen mellom det øvrige landskapet og sentrum.

Park (PA2) skal opparbeides parkmessig med soner for opphold og rekreasjon, og minst 70 % av parken foreslås beplantet.

Frrområder

Planforslaget legger til rette for to frrområder. Nordre frrområde er på omtrent 1,5 dekar, mens søndre frrområde er på omtrent 11,7 daa og ligger tett på Frænfjorden. Begge frrområdene skal opparbeides som grøntareal. Det skal etableres en nord-sørgående gangforbindelse som kobler seg på gangforbindelsen i parken og sikrer en gjennomgående kobling fra fjorden i sør til sentrum i nord.

6.7.2 Turdrag

Det foreslås turvei langs østsiden av Fræna sykehjem og omsorgssenter, som vil gå videre nordover innenfor bestemmelsesområde 7 Turveien vil gi en sammenhengende forbindelse mellom søndre del av sentrum og Hauglia i nord.

6.8 Kvalitets- og dokumentasjonskrav for hele planområdet

Det er foreslått kvalitets- og dokumentasjonskrav som gjelder for hele planområdet om følgende:

- Krav til situasjonsplan ved byggesøknad (§ 3.1)
- Hensyntaken til terreng, verdifulle trær og vegetasjon og håndtering av fremmede arter (§ 3.2)
- Ivaretagelse av kulturminner iht. Lov om kulturminner (§ 3.3)
- Overvannshåndtering iht. tretrinnsstrategien (§ 3.4)
- Håndtering av støy med utgangspunkt i gjeldende støyretningslinjer (§ 3.5)
- Belysning (§ 3.6)
- Materialbruk på lekeplasser (§ 3.7)
- Bruk av omdisponert matjord til nydyrkingstiltak (§ 3.8)
- Utredning av naturmangfold, sikring av verdifull vegetasjon og trær (§ 3.9)

6.9 Videre planlegging og gjennomføring

Krav til detaljregulering

Det forutsettes at områdereguleringen følges opp med detaljregulering for flere av feltene innenfor planområdet. Det stilles krav om detaljregulering for alle utbyggingsfeltene på sørsiden av fylkesveien, med unntak av de to tomtene for offentlig/privat tjenesteyting, T1 og T2, som i all hovedsak er ferdig utbygd.

Rekkefølgekrav

Den planlagte utbyggingen av Elnesvågen sentrum vil foregå over lang tid. For å styre gjennomføring av utbyggingen stiller områdereguleringsplanen rekkefølgekrav knyttet til opparbeiding av offentlige infrastruktur som gater, torg og grønnstruktur.

Det forutsettes at rekkefølgekravene områdereguleringsplanen følges opp med utbyggingsavtaler med utbyggere.

7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

7.1 Overordnede planer og føringer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging, 26.09.2024

Planforslaget støtter opp om intensjonene i retningslinjene ved å konsentrere arbeidsplasser og boliger i sentrum av Elnesvågen. Dette vil kunne bidra til å redusere transportbehovet og legge til rette for en større andel gående og syklende sammenliknet med å bygge ut med nye boliger og næringsarealer på mindre sentrale steder i kommunen.

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, ikrafttredelse 24.01.2025

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet tredder i kraft ved nyåret 2025.

Under 3 – generelle retningslinjer er 3.2 *Sentrumsutvikling*, 3.4 *Bolig og boligsammensetning*, 3.12 *Trafikksikkerhet* og 3.14 *Stedstilpasning og arkitektonisk kvalitet* som er høyst relevante for planforslaget, og områdeplanen legger føringer for alle disse tematikkenes.

Sentrumsplanen er med på å forsterke sentrumskjernen i kommunen ved å legge til rette for boliger, næring, handlevirksomhet og arbeidsplasser. Planen legger til rette for variert boligbebyggelse, særlig med tanke på at noen felt er tilpasset småhus. Det er videre lagt inn grøntområder og turdrag som er med på å sikre gode bomiljø og trivsel og tilrettelegging for annen sentrumsaktivitet. Det er lagt til rette for både gående, syklende og kjørende. Dette med tanke på veinett, krysningspunkt og parkeringsbestemmelser. Tettstedsprogrammet er juridisk bindende, og legger føringer for utforming.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging, ikrafttredelse 20.12.2024

Formålet med de nye planretningslinjene for klima- og energiplanlegging er å sikre at klima og energi vektlegges i planlegging etter plan og bygningsloven. Med klima menes både reduksjon av klimautslipp, karbonopptak og -lagring og tilpasning til forventede klimaendringer.

Elementer i planen som er i samsvar med de nye retningslinjene er å flytte matjord, bygge på allerede eksisterende bebygde tomter og å ta vare på/utarbeide grøntarealer i sentrum. Det er lagt til rette for bruk av solcellepaneler på bebyggelse. Planleggingen og utviklingen av sentrum vil være viktig for å kunne samle funksjoner og gjøre disse tilgjengelig.

Fylkesstrategi for attraktive byar og tettstader 2023-2026, vedtatt 24.04.2023

Planforslaget støtter direkte opp om flere av intensjonene i fylkesstrategien ved å legge til rette for utvikling og fortetting av Elnesvågen sentrum med flere boliger og service- og tjenestefunksjoner, samt etablering av nye møteplasser og uteområder i sentrumsområdet. Elnesvågen sentrum er i dag preget av en utflytende sentrumsstruktur med store asfalterte områder for parkering, og planforslaget tilrettelegger for at deler av dagens parkeringsområder transformeres til attraktive felles uteområder.

Utbygging av boliger i Elnesvågen sentrum, samt en åpning for økning av antall arbeidsplasser i gangavstand, vil bidra til å redusere det samlede transportbehovet i tettstedet.

Planforslaget innebærer noe nedbygging av jordbruksareal, men nedbyggingen er søkt holdt på et minimum.

Kommuneplanens samfunnsdel - Hustadvika kommune- 2020-2032, vedtatt 17.09.2020

Planforslaget vil være et bidrag til måloppnåelse for flere av hovedmålene i kommuneplanens samfunnsdel. Det vurderes at Elnesvågen gjennom planforslaget vil kunne videreutvikles til et attraktivt og levende kommunesenter. Planen åpner for et variert boligtilbud, med en blanding av leiligheter og småhus, som vil bidra til å øke mangfoldet av boligtyper i Elnesvågen.

Kommuneplanens arealdel 2015 – 2027 (Fræna kommune), vedtatt 15.12.2014

Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel, har sammenfallende arealbruk, bidrar til et senter med sterke samspillfunksjoner og bymessig utvikling. Arealdelens intensjon om å se på mulighetene for å utvikle Elnesvågen i nord/sør-retning understøttes av planforslaget.

7.2 Landskap

I dag er planområdet nord for fylkesveien preget av mye harde flater og bebyggelse. Nord for fylkesveien åpnes det for bebyggelse innenfor arealer som i stor grad er bebyggt i dag. Virkningene for landskapsformen og topografien nord for fylkesveien som følge av planforslaget vurderes derfor å være nokså minimale samlet sett. Imidlertid vil etablering av Sentervegen (KV9) nord for sentrumsbebyggelsen medføre terrenginngrep, herunder etablering av støttmurer på grunn av høydeforskjellen på terrenget. Planforslaget åpner for en høyere bebyggelse enn i dag og et nytt utbyggingsfelt (BAA3) noe som vil kunne påvirke bybildet.

Sør for fylkesveien vil foreslått bebyggelse i planforslaget endre landskapsbildet sammenlignet med dagens situasjon. Området sør for fylkesveien oppleves i dag som åpent og grønt, og har lite bebyggelse. Planforslaget åpner for bebyggelse med mønehøyde og gesimshøyde på henholdsvis 15 og 10,5 meter, hvilket vil påvirke den nokså åpne og frie sikten ut mot fjorden negativt og fjerne noe av det åpne mellomrommet mellom fjorden og bebyggelsen oppover dalsiden. Foreslått utbygging vil medføre terrenginngrep og vil gi en endret topografi. Det er foreslått en gjennomgående grønn korridor (PA1, FR1 og FR2) som en forlengelse av det sentrale torget, som vil sikre en siktakse og kobling fra fjorden og sentrumsområdet.

Planforslaget vil medføre virkninger på det karakteristiske kulturlandskapet, ved at jordbruksteiger sørøst for fylkesveien bygges ned. Opplevelsen av det gamle kulturlandskapet vil svekkes ytterligere ved en nedbygging av det åpne jordbruksarealet. I planforslaget søkes siktlinjen langs teiggrensen i nord-sør retning bevart. Her skal det etableres anlegg for overvannshåndtering som regnbed og en turvei, som et grønt drag gjennom planområdet.

7.3 Stedets karakter

Realisering av planforslaget innebærer at eksisterende boligbebyggelse på sørsiden av fylkesvegen vil måtte rives. Stedets karakter vil endres ved gjennomføring av planforslaget ved at det åpne jordbrukslandskapet og det delvis ubebygde grøntområdet sør for fylkesveien bebygges. Området på sørsiden av fylkesveien transformeres til en ny bydel med bymessig preg. Områdeplanen åpner for en vesentlig økning av boliger

innenfor planområdet, samt flere næringsarealer. Dette vil gi området et vesentlig høyere aktivitetsnivå sammenlignet med dagens situasjon.

I henhold til planforslaget kan bebyggelsen innenfor feltene SF1-SF7 bli påbygd eller rives og oppføres med nybygg. Virkningene av planforslaget for stedets karakter er derfor her vanskelig å bestemme. Imidlertid videreføres dagens sentrumsstruktur i stor grad videre. På nordsiden av fylkesveien vil planforslaget tydeliggjøre Elnesvågen senterområde som tettstedets sentrum.

Innenfor planområdet vil fylkesvegen transformeres fra vei til gate med bymessig kvaliteter. Fartsgrensen vil senkes og det vil etableres en gate med fortau på begge sider og med trekker. Ombyggingen fra vei til gate vil påvirke stedets karakter betraktelig, og gi Elnesvågen et mer bymessig preg. Til forskjell fra dagens veiutforming vil ny gate fungere som et byrom, med langt tydeligere soner for opphold, opplevelseskvaliteter og sosial interaksjon sammenlignet med dagens situasjon.

7.4 Byform og estetikk

Nord for fylkesveien legger planforslaget opp til bebyggelse i områder som allerede er bebygget. Dagens bebyggelse kan endres eller rives og bygges opp igjen med begrenset byggehøyde. Realisering av nytt parkeringshus i felt BAA3 vil medføre at eksisterende bebyggelse (som i dag huser Pro Gym Molde AS/Solstudio) innenfor planområdet rives.

Sør for fylkesveien vil planforslagets foreslåtte byggeområder åpne for en stor endring av byformen i Elnesvågen sentrum. En utvikling sør for fylkesveien i henhold til planforslaget vil innebære at området transformeres fra å være et område i randsonen av sentrum med store ubebygde områder til en ny kompakt bydel med bymessig preg. Planforslaget åpner for en helt ny bebyggelsesstruktur sør for fylkesveien, med en relativt tett blokk- og småhusbebyggelse.

Det vurderes som positivt med moderate byggehøyder i planområdet som er sammenlignbare med etablert sentrumsbebyggelse, og at arealutnyttelse i området generelt følger prinsipp om lavere utnyttelse og høyder mot periferien av planområdet, og mot etablerte nabolag.

7.5 Kulturminner og kulturmiljø

Områdereguleringsplanen legger til rette for en endring av omgivelsene rundt kulturminnene i området, fra hovedsakelig ubebygde grøntområder til et bebygd område med blanding av lav blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse. En slik endring vil endre kulturminnenes synlighet i landskapet og dets omgivelser, samt til dels bryte med kulturminnenes bygningshistoriske formuttrykk.

Vågsetersmia ligger innenfor tomten til nybygde Hustadvika kulturskole, som er avsatt til offentlig/privat tjenesteyting (kulturinstitusjon) i planforslaget. Planforslaget tilrettelegger kun for en begrenset utvidelse av eksisterende bebyggelse og det forutsettes at smia hensyntas ved en eventuell framtidig utvidelse. Smia er nevnt i kulturminneplan for Fræna kommune. (Kommunedelplan for kulturminne Fræna kommune 2020-2023)

7.6 Naturmangfold

Hoveddelen av planområdet er allerede bebygd, 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.

7.6.1 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 grønnsstruktur 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 bebyggt 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.

7.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

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

Nærhet til fjorden i sør, marka og fjellet i nord er en betydelig kvalitet i Elnesvågen. Planforslaget tilrettelegger for grønnstruktur langs sentrale ferdselsforbindelser for å skape en tydeligere sammenheng mellom fjell og fjord. Dette gjelder særlig for den nye nord-sør-koblingen som skal etableres gjennom feltene o_TO1, o_PA og o_FRI1, samt turdraget i østre del av planområdet. På disse to stedene vil det etableres turstier som vil gi rekreasjonsmuligheter isolert sett, og som vil skape bedre sammenhenger til friluftslivsområder utenfor planområdet.

Virkninger for rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk vurderes som svært positive. Det vil bli en betydelig økning av rekreasjonsområder, og planforslaget sikrer bedre tilgjengelighet og koblinger til rekreasjonsområder i nær tilknytning til planområdet. Områdeplanen legger til rette for økt bruk av sentrumsområdet ved å gjøre uteopphold og utendørs aktiviteter mer attraktivt. Nye lekeareal, oppholdsområder og forbindelser vil bidra til et større omfang og mangfold av rekreasjonsområder for både beboere og besøkende. En betydelig økning av grønt og natur vil gi farger og skjønnhet i bybildet, og vil bidra til at sentrumsområdet kan bli et godt sted for rekreasjon og opphold.

7.8 Uteområder

I dag utgjør torget i Elnesvågen, sammen med noen få private hager og ubebygde grøntområder og jordbruksareal på sørsiden av fylkesveien, planområdets uteområder. Uteområdene sør for fylkesveien er i dag lite tilrettelagt for opphold og bruk.

Planforslaget introduserer flere grep og tiltak som videreutvikler og forbedrer offentlige og felles uteområder i Elnesvågen sentrum. Torg og uterom i sentrumsområdet videreføres i stor grad videre, men vil bli bedre tilrettelagt i ny plan med en omstrukturering og opprydding av parkeringsarealer for å redusere bilens tilstedeværelse. På sørsiden av fylkesveien vil det etableres flere felles uteoppholdsarealer for den planlagte boligbebyggelsen. Det tilrettelegges for et nytt offentlig park- og grøntdrag på sørsiden av fylkesveien, vest for den nye kulturskolen, som vil gi mer grøntareal og møteplasser for beboere og brukere av sentrum.

7.9 Trafikkforhold

Det er utarbeidet et trafikknotat i forbindelse med planarbeidet som beskriver dagens situasjon og konsekvenser av planforslaget (Trafikkanalyse - områderegulering for Elnesvågen sentrum, COWI, 2024).

Planforslaget tilrettelegger for at fylkesveien gjennom Elnesvågen sentrum omdannes til en gate med en total veibredde mellom kantstein på 7 m og en fartsgrense på 40 km/t. I

nordsiden av fylkesveien oppgraderes fasilitetene for myke trafikanter til sykkelvei med fortau. I veiens sørside, som i dag i all hovedsak ikke har fortau, etableres sammenhengende fortau på hele strekningen gjennom sentrum. Det etableres flere tilrettelagte krysningspunkter over fylkesveien, blant annet et bredt gangfelt ved hovedtorget, TO1, samt kryssninger over sideveier.

Trafikk- og kapasitetsberegningene viser at trafikken i kryssene i planområdet kan avvikles uten problemer i beregningsåret 2050. Det er tatt høyde for utbyggingen i planområdet og generell trafikkvekst.

Planforslaget innebærer en omfattende endring av parkeringsforholdene i Elnesvågen sentrum. I dag er sentrumsområdet preget av store asfaltflater med både oppmerket og ikke-oppmerket parkering. Deler av disse arealene foreslås transformert til torg og bebyggelse.

Nord for fylkesveien åpner planforslaget for økt utnyttelse og byggehøyder, eventuelt som påbygg på eksisterende bebyggelse. I disse tilfellene vil det være vanskelig å realisere parkering på egen tomt (som parkeringskjeller). Det er i trafikkanalysen sett på hvorvidt parkeringsbehovet vil kunne dekkes ved å etablere offentlig parkering på bakkeplan og i parkeringshus. Planforslaget innebærer en økning av både boliger og næring/arbeidsplasser i Elnesvågen sentrum. Denne samlokaliseringen vil føre til et redusert transportbehov. Dette forsvarer et redusert parkeringstilbud sammenlignet med dagens situasjon. I tillegg er det i reguleringsbestemmelsene lagt opp til sambruk av parkeringsplasser; maksimalt behov for parkering for boligene sammenfaller ikke med maksimalt behov for parkering til næringsvirksomhetene. Det er derfor ikke hensiktsmessig at det dimensjoneres for maksimalt parkeringsbehov for både boliger og næringsvirksomhet.

Det vurderes at det foreslåtte parkeringstilbudet nord for fylkesveien, sammen med en andel av parkeringsplassene i parkeringskjelleren til helsehuset, vil dekke behovet for parkeringsplasser for bebyggelsen nord for fylkesveien.

Sør for fylkesveien forutsettes at parkeringen ivaretas innenfor den enkelte eiendom. Reguleringsbestemmelsene inneholder parkeringsnorm for dette området.

Prinsippene for dagens kollektivbetjening av Elnesvågen sentrum endres ikke i planforslaget.

7.10 Barn og unges interesser

I rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging er det hjemlet nasjonale mål knyttet til gode oppvekstvilkår med fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter. Retningslinjene stiller videre krav til fysisk utforming, herunder at arealer og anlegg som brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Planforslaget legger opp til at ovennevnte mål og føringer ivaretas.

Utviklingen av tydelige sentrumsområder med tilhørende kvaliteter knyttet til trygghet, gode kollektiv-, gang- og sykkeløsninger og funksjonsblanding anses positivt for oppvekstmiljøet for barn og unge i området. De mest vesentlige tiltakene som berører barn og unge i planområdet omfatter bedret lokalmiljø i sentrumsområdet og økt tilgang til rekreasjons- og lekearealer. Innenfor feltene KBA1-KBA4, BAA2 og BK1-BK5 skal felles uteoppholdsarealer utformes som sosiale møteplasser og tilrettelegges for flere typer

aktiviteter og bruk, herunder lek. Torgene i sentrum skal ha varierte møteplassfunksjoner, og de skal utformes for opphold for ulike alders- og brukergrupper.

Sør for planområdet ligger Elnesvågen aktivitetsplass og badeplass. Her er det både lekefasiliteter for barn, treningsapparater, sandvolleyballbaner og sitteplasser. Flere tiltak i områdereguleringsplanen sikrer god tilgjengelighet og kobling mellom sentrum i nord og rekreasjonsområdene utenfor planområdet i sør, herunder en bedre kobling til Elnesvågen aktivitetsplass og badeplass.

Tiltakene som er innarbeidet i planforslaget vurderes å ha positive konsekvenser for barn og unge både innenfor planområdet og i nærmiljøet for øvrig.

7.11 Sosial infrastruktur

Planforslaget legger opp til nye rekreasjonsområder og møteplasser i sentrum i form av torg, park og turdrag. Planforslaget legger også opp til nytt helsehus i Elnesvågen.

7.12 Universell tilgjengelighet

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

7.13 Støyforhold

Gjennomførte støyberegninger (Støyvurdering, Elnesvågen sentrum, COWI, 19.04.2023) viser støynivåer over nedre grenseverdi for gul støysone langs de fleste veiene innenfor planområdet. Langs fylkesveien vil det være støynivåer over nedre grenseverdi for rød støysone. Av den skisserte bebyggelsen, vil fasader langs østlige strekning av fylkesveien være utsatt for lydnivåer over Lden 65 dB og er i utgangspunktet ikke egnet for støyfølsomme bruksformål. Samtidig vil slik bebyggelse ha en skjermende effekt for støy fra fylkesveien for den foreslåtte småhusbebyggelsen og uteoppholdsareal lenger sør. Dette legger til rette for flere uteoppholdsarealer utenfor gul støysone og fasader mot stille side, og vil dermed kunne bidra til å oppnå gode boforhold i denne delen av planområdet.

Skal det tilrettelegges for støyfølsom bebyggelse over nedre grenseverdi for gul støysone, må andre kvalitetskriterier, som tilgang til stille side samt tilfredsstillende lydnivå innendørs og på uteoppholdsrom, veies tungt. Strategisk plassering av bygg og andre støyskjermende eller -reducerende tiltak bør vurderes for å minimere uteoppholdsareal og fasader innenfor gul støysone.

Beregningene viser for øvrig at en reduksjon av fartsgrensen langs fylkesveien med 10 km/t vil være et godt tiltak for å redusere støy.

7.14 Energibehov – energiforbruk

Planforslaget åpner for nybygging av totalt 9600 m² BRA næringsarealer og 295 boenheter i kombinerte nærings- og leilighetsbygg og 60 boenheter i konsentrert småhusbebyggelse. I tillegg er det foreslått ca. 5700 m² BRA helsehus. Dette innebærer en relativt stor økning i bebyggelsen i Elnesvågen sentrum.

For å dekke energibehovet kan det være aktuelt med flere ulike energiløsninger der det er sentralt at det legges opp til miljøvennlige energiløsninger. For eksempel kan det være

aktuelt å lage systemer som enkelt kan tilpasses fjernvarme eller andre påkoblede systemer.

7.15 ROS

Det er gjennomført en ROS-analyse etter plan- og bygningslovens § 4-3. I analysen er det tatt utgangspunkt i eksempelliste for ROS-analyser fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap sin veileder «Samfunnssikkerhet i kommunenes arealplanlegging» og Statens vegvesen sin veileder "ROS-analyser i vegplanlegging". Risiko- og sårbarhetsanalysen vurderer 1 aktuelle risiko- og sårbarhetsforhold:

- Hendelse 21 Trafikkulykke (vei)

Det er ikke identifisert risiko- og sårbarhetsforhold som havner i rød kategori, som er høyeste risikokategori. Alle risiko- og sårbarhetsforhold skal havne i grønn risikokategori etter gjennomførte tiltak, med unntak av flom i bekk og store og intense nedbørsmengder. Bakgrunnen for dette er knyttet til usikkerhet rundt effekten av klimaendringene.

Det er ikke funnet risikoområder som utgjør særlig stor fare for planområdet. De hendelsene som er identifisert vil være mulig å redusere sannsynlighet og/eller konsekvensen av med bygningsmessige tiltak.

7.16 Landbruk

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.

7.17 Teknisk infrastruktur

Overvann og VA

Foreslått utbygging krever at det gjøres en vurdering av nødvendige tiltak for eksisterende vann og spillvannsledninger, for å sikre tilstrekkelig kapasitet i takt med økt antall bruksenheter. Ved oppgradering i tråd med økt utbygging vurderes det at kapasiteten på vann- og spillvannsledninger i den vestlige delen av Elnesvågen vil bli bedre enn i dagens situasjon.

Det er ikke gjort beregninger på nedbørsmengder og hvordan de planlagte grøntarealene og byrommene vil håndtere fremtidig nedbør, og hvordan endringen av arealbruk vil innvirke. Det bemerkes at det finnes et eksisterende større grøntareal som tenkes videreført, som vil kunne fungere som et godt tillegg (infiltrasjon) til kum-løsninger og ledningsnett.

For nærmere beskrivelse av konsekvenser for vann- og avløpssituasjon i Elnesvågen sentrum vises det til vedlagt VA-notat (VA-notat – områderegulering for Elnesvågen sentrum, COWI, 2024).

7.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

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.

7.18 Konsekvenser for næringsinteresser

Planforslaget innebærer en fortetting og videreutvikling av Elnesvågen sentrum med næringsarealer og boliger. Dette vil legge til rette for sentrumsvekst ved at det kan etableres nye virksomheter og at eksisterende virksomheter kan få utvikle seg. Flere boliger i sentrum vil skape mer lokal handel, mer liv i sentrum og gjøre det mer attraktivt for bedrifter å etablere seg i Elnesvågen sentrum.

7.19 Interessesmotsetninger

En reguleringsplan for et større område har som regel flere interessesmotsetninger. Følgende interessesmotsetninger vurderes som de mest sentrale for områdereguleringsplanen for Elnesvågen sentrum:

- Behov for å tilrettelegge for tilstrekkelig og sentralt plassert parkering i sentrum og mål om å utvikle et levende og kompakt sentrum med attraktive byrom og møteplasser.
- Hensyn til jordvern og ønske om å utvikle og fortette sentrum i henhold til overordnede planer og føringer om stedsutvikling.
- Etablering av ny støyfølsom bebyggelse i områder med støynivå over anbefalte grenseverdier og mål om å utvikle fylkesveien gjennom sentrum til en gate med bygg som definerer et tydelig gatetverrsnitt.

7.20 Avveining av virkninger

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. Fortetning i sentrum betyr også at matjord må bygges ned. Det er lagt inn bestemmelser som skal ivareta flytting av matjorden.

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.

Fylkesvegen som går forbi Elnesvågen reguleres til gate i henhold til N-100. Sentrumet i Hustadvika kommune har blitt etablert rundt fylkesvegen. Sentrum må derfor fungere som en gjennomfartsåre både for persontrafikk og tungtransport. Det har vært viktig i utarbeiding av planforslaget å hensynta behovet for trafikk, men også å utvikle sentrum. For å kombinere disse to interessene er det viktig med gode bomiljø som oppfyller støykrav og trygg ferdsel ved veien.

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. 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.

8 Innkomne innspill

8.1 Merknader ved oppstart

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 som har kommet inn.

Fra	Oppsummering av innspill	Kommentar
Statsforvalteren i Møre og Romsdal	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 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	Det er utarbeidet ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet iht. DSBs veileder for risiko- og sårbarhetsanalyser hvor klimaendringer inngår som del av

	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).	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 støysone 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.
Statens vegvesen (SVV)	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 trafikknnotat.
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 trafiksikkerheten, fremkommelighet og miljømessige forhold (mange start/stopp punkter gjennom sentrum). SVV påpeker mulig interessekonflikt mellom utvikling av sentrum og fv.663 som hovedtransportåre.	Trafiksikkerhet, fremkommelighet og miljømessige forhold er i 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 sør for fylkesveg er tatt med i planforslaget.
Trafiksikkerhet	Trafiksikkerheten 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. 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	Tas til orientering. Trafiksikkerhet vil bli utredet som del av planforslaget. Tas til orientering. Betydning av aktive fasader vil bli vurdert i

	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 også fysisk lede myke trafikanter til ønsket gangfelt/kryssing. Det påpekes videre at tidligere regulert løsning med planskilt kryssing over fv.663 er den tryggeste løsningen.	forbindelse med planarbeidet. 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. Planlagt fotgjengerovergang forutsettes utformet slik at den ivaretar trafikksikker kryssing av fylkesveien.
Parkering	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.	Parkering vil være et sentralt tema i planarbeidet og det skal settes parkeringskrav både til bil- og sykkelparkering.
Kollektiv	Kommunen bør sammen med Møre og Romsdal fylkeskommune evaluere kollektivtilretteleggingen i sentrumsområdet for å avdekke tiltak for å effektivisere løsningene.	Tas til orientering. Dialog med Fylkeskommunen vil opprettes ila. planprosessen.
Dimensjonering av veianlegg	I samarbeid med de kommunale og fylkeskommunale vegmyndighetene må normalprofilet, system for myke trafikanter og kryssutforming defineres. Krav i N100 må legges til grunn.	Tas til orientering. Dialog med fylkeskommunen og Statens vegvesen til

		opprettes ila. planprosessen.
Trinnvis utbygging	Det må defineres utbyggingstrinn og stilles rekkefølgekrav til gjennomføringen. Trafikksikkerhet for myke trafikanter må til enhver tid ivaretas.	Utbyggingsrekkefølge og rekkefølgekrav vil være tema i sentrumsplanen.
NVE	NVE har generelle innspill til planen og viser til sine veiledere innen arealplanlegging.	Tas til orientering.
Møre og Romsdal fylkeskommune	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. fartsreducerende tiltak, fartsgrenser, bredder og utforming slik at konflikten mellom veien som transportfunksjon og trafikksikkerhet 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. 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.	Tas til orientering. Dette er tema det vil jobbes videre med i planarbeidet. Tas til orientering. Dette er tema det vil jobbes videre med i planarbeidet.
Gjennomføringsstrategi	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.	Tas til orientering.
Byggegrenser	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.	Tas til orientering. Reguleringsplaner kan avvike fra veglovens generelle byggegrenser. Dialog med Fylkeskommunen vil opprettes ila. planprosessen.

Trafikksikkerhet	Planforslaget må omtale eventuell trafikkøkning, trafikkløsninger, kollektivtrafikk og situasjonen for myke trafikanter. Vurderingen må omfatte nåværende og situasjon, beskrivelse av planforslaget og virkning av planforslaget, eventuelle avbøtende tiltak og rekkefølgekrav.	Tas til orientering. Det vil bli utarbeidet en trafikkanalyse som vil omhandle nevnte tema ifm. utarbeidelse av planforslaget.
Kjøreadkomst	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.	Tas til orientering og følges opp i videre planarbeid.
	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.	Tas til orientering og følges opp i videre planarbeid.
Frisikt	Planavgrensningen skal inkludere frisiktsoner. Innenfor frisikssonen tillates ikke sikthindringer høyere enn 0,5 m. Frisiktsonene må tallfestes, helst i plankart evt. i bestemmelser.	Tas til orientering og følges opp i videre planarbeid.
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 i videre planarbeid.
Lek	Det bør ikke legges til rette for lek og aktiviteter inntil fylkesveien grunnet hensyn til trafikksikkerhet. Det kan også være utfordringer knyttet til støy fra veien.	Tas til orientering. Nærmere vurdering av arealer for lek gjøres i videre arbeid med sentrumsplanen.
Trinnvis utbygging	Ny utbygging av områdene og veianlegget må bygges ut trinnvis, slik at trafikksikkerhet til enhver tid er tilfredsstillende. Utbyggingstrinn må defineres, og det må stilles rekkefølgekrav til gjennomføringen.	Utbyggingsrekkefølge og rekkefølgekrav vil være 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.

Elinett AS	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. 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.	Tas til orientering.
Grunneier av Gnr./Bnr. 46/20 og 46/21 Solid Dale Malo v/Geir Inge Havnes	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 områdene med sentrumsfunksjoner og langt unna parkering.	Tas til orientering. Utnyttelse, høyder og formål innenfor ulike delfelt vil bli vurdert nærmere, med basis i utarbeidet byutviklingsstrategi.
Grunneier av Gnr/Bnr: 47/4 v/Marit Brudeset og Arnfinn Smørholm	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 vil bli vurdert og avveid opp mot andre hensyn i det videre planarbeidet.
Grunneier av Gnr./Bnr. 46/59 Ingrid Aas og Kai	Uttaler at deres eiendom blir sterkt berørt av reguleringsplanarbeidet som planlegges for krysset Sentervegen/Elnesvågveien. Bekymret dersom krysset Haugligvegen/Elnesvågvegen	Tas til orientering. Konsekvenser for støy og trafikk vil bli vurdert

Henning Nilsen	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. 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.	som en del av planarbeidet. Tas til orientering. Konsekvenser for berørte eiendommer vil bli vurdert og avveid opp mot andre hensyn i det videre planarbeidet.
Grunneier av Gnr./Bnr. 46/124 Lone Lien	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. Det er skissert som en forbindelse som kan vurderes ved behov i fremtiden.
Beboer i kommunen Kjersti Brandsar	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 for bylivet og det stilles spørsmål til om 3 etasjers bygg vil skyggelegge sentrumsområdet.	Tas til orientering. Parkering- og parkeringsdekning, inkludert kollektivtilbud vil bli vurdert i forbindelse med planarbeidet. Konsekvenser for sol/skygge vil bli utredet som del av planarbeidet. Forslag til revidert sentrumsplan legger i utgangspunktet opp til reduserte høyder i sentrum sammenliknet med gjeldende regulering. Dette bla.

		for å tilrettelegge for gode oppholdskvaliteter på torg og byrom i sentrum.
Flatmobygget AS	Da parkering øst for Flatmobygget skal utgå må parkeringsplassen foran Bølgen oppgraderes tilsvarende. Sentervegen må kanskje flyttes lenger utover mot vest. Krysset Elnesvågvegen og Sentervegen må oppgraderes, f.eks. ett avkjøringsfelt i midten. Dette krysset lager lange køer.	Tas til orientering. Hensikten med planen er bla. å øke tilretteleggelsen for ferdsel og opphold for myke trafikanter i sentrum. Planarbeidet vil bla. inneholde en helhetlig vurdering av parkeringstilbudet i sentrum, samt trafikale konsekvenser av planforslaget.
Bølgen Eiendom Elnesvågen AS	Da parkering øst for Flatmobygget skal utgå må parkeringsplassen foran Bølgen oppgraderes tilsvarende. Sentervegen må kanskje flyttes lenger utover mot vest. Krysset Elnesvågvegen og Sentervegen må oppgraderes, f.eks. ett avkjøringsfelt i midten. Dette krysset lager lange køer.	Tas til orientering. Hensikten med planen er bla. å øke tilretteleggelsen for ferdsel og opphold for myke trafikanter i sentrum. Planarbeidet vil bla. inneholde en helhetlig vurdering av parkeringstilbudet i sentrum, samt trafikale konsekvenser av planforslaget.
Hustadvika Eiendom AS	For tomte «kulturhustomte» 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. På tomten eid av Hustadvika Eiendom AS: Her ser utvikler for seg formålene bolig og privat og offentlig tjenesteyting, Alternativt foreslås å ta inn alle formålene på begge tomtene.	Tas til orientering. Formål innenfor ulike delfelt vil bli vurdert nærmere, med basis i utarbeidet byutviklingsstrategi.

ConsulentPartner AS på vegne av eiere av gnr. / bnr. 46/145, 46/133, 46/156 og 46/149.	Det uttales at på alle eiendommene som nevnt i venstre kolonne pågår det planleggingsarbeid for påbygging og endringer, både på kort og lang sikt. 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.	Tas til orientering. Planarbeidet vil se nærmere på byggehøyder i sentrum. Høyder må bla. ses i sammenheng med oppholdskvaliteter i byrommene i sentrum, hensyn til omkringliggende bebyggelse og visuelle forbindelser mellom fjord.
---	---	--

9 Avsluttende kommentar