



Ivest Consult AS
Strandgata 15
6905 Florø

Vår ref:
18/12755

Deres ref.
jas@investconsult.no

Dato:
05.09.2018

Merknader til planframlegg datert 06.07.2018 - Detaljregulering for Måløy Stormarked

Forslag til Detaljregulering for Måløy Stormarked er nå gjennomgått. Under gjennomgangen har det kommet frem flere punkter som gjør at forslaget ikke kan godkjennes for høring og offentlig ettersyn, jf. vedtaket i F-sak 042/18.

I tråd med vedtaket skulle planforslaget endres i tråd med 17 punkter. I det reviderte planforslaget er flere av punktene ikke tatt tilstrekkelig hensyn til.

Punktene inkluderte innarbeidelse av rekkefølgebestemmelser for opparbeiding av kryss med rv. 15 og kommunal vei med fortau før det kunne tillates videre utbygging. Det reviderte forslaget har ikke lagt inn slike rekkefølgebestemmelser.

Forslaget har ikke tatt tilstrekkelig hensyn til fremkomst for myke trafikanter ved og langs riksveien. Trafikkvurderingen og konsekvensutredningen påpeker manglende gangvei på østsiden og manglende krysningsmulighet for tilkomst over veien fra vest til busstoppet og Myrane. Tilrettelagt krysningspunkt med tilhørende gang- og sykkelveier, samt busstopp, er tiltak som må sikres før det blir gitt tillatelse til videre utbygging. Gangveier og tilkomst til busstopp skal ha egne formålskoder. Fotgjengerfelt må illustreres som skisse i planheftet. Det kan ikke vises til en annen eventuell fremtidig plan.

På vestsiden av riksveien er eksisterende kryss ved bedehus er bevart, i tillegg er det i bestemmelsene (4.1.9) lagt til at det i tilknytning til krysset ikke kan etableres nye tiltak. Her er det ikke tatt hensyn til at det lenger sør/øst i gjeldende reguleringsplan er regulert nytt kryss og at det i kommuneplan er avsatt areal til næringsformål (se figur).

For landskapsvirkninger må det lages nye illustrasjoner, herunder en profilvisning av ny mur (SVG4), turvei og vannet for å få frem den visuelle virkningen ved bruk av



friområdet.

Forslagsstiller har opprettet et nytt arealformål for lager med tilhørende bestemmelser. I planforslag datert 29. januar var lagerarealet del av arealformål kjøpesenter. I det reviderte forslaget er lageret illustrert og omtalt som å ikke være en del av kjøpesenteret. Lager i tilknytning til kjøpesenter skal regnes som en del av bruksareal for kjøpesenter. Dette fremgår i rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre og regional planbestemmelse for lokalisering av handel og kjøpesentre. Hvis forslagsstiller mener at lageret ikke er en del av kjøpesenteret, er dette en vesentlig endring som ikke er tatt stilling til i F-sak 042/18. I dette tilfelle må forslag til detaljregulering behandles på nytt av formannskapet før høring og offentlig ettersyn.

I bestemmelsene står det at parkerings- og sykkelareal ikke skal medregnes i utnyttingsgrad. Dette er i strid med TEK10 § 5-7, som sier at parkeringsareal skal inngå i grad av utnytting. Det er også presisert i Kommunal- og moderniseringsdepartementets Reguleringsplanveileder, Del III, s. 54-55 at det ikke kan gis bestemmelser i strid med byggeteknisk forskrift.

Eksisterende fylling går i øst helt ned til Deknepollvatnet. Bestemmelsesområdet #1 må omfatte hele dagens utfylte område.

Konsekvensutredningen er gjort som en forenklet versjon. Det er utgaven fra 2015 som skal benyttes. Konsekvensutredningen må omfatte inndeling i influensområde, delområde og registreringskategorier, og vurdere behovet for å utrede usikkerhet, miljøoppfølging og før/etterundersøkelser, jf. V712 kapittel 6.1.5 og 6.2. Konsekvensutredningen refererer til tidligere dispensasjonssak og alternativene for parkering. Da forslagsstiller har bestemt seg for lokalisering av parkeringsløsning, og innarbeidet dette i bestemmelser, kart og beskrivelse, skal hele planområdet vurderes som et alternativ opp mot 0-alternativet. Metode er for øvrig omtalt i V712 kap. 7.3.

I det videre er endringene oppsummert.

Tall i *kursiv* er punkter fra F-sak 042/18.

1. Planfremlegget skal hete *Detaljregulering*, ikke *Detaljreguleringsplan*, jf. Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister, Del 1, avsnitt 1.1.3. Alle dokumenter må oppdateres med denne betegnelsen.
2. (1) Planbestemmelsene får tilført en rekkefølgebestemmelse for opparbeiding av kryss med rv. 15 før det kan tillates videre utbygging.
3. (3., 4. og 17.) Veier, gangveier og turveger må ha bredder og kurveradier påført i sosifilen, på samme vis som vist i PDF-filen.
4. (5.) Det må innarbeides rekkefølgebestemmelse for opparbeiding av kommunal vei sammen med fortau før videre utbygging.
5. (6.) På østsiden av riksveien må det i bestemmelser og kart lages egne arealformål for gang- og sykkelvei og busstopp. I planbeskrivelsen lages det en skisse med trafiksikkert krysningspunkt for rv. 15.
6. (8.) Kryss på vestsiden av rv. 15 må ha en løsning i overensstemmelse med eller tilsvarende gjeldende reguleringsplan.
7. (12.) Flere illustrasjoner av landskapsvirkninger må fremstilles. Herunder en visning av ny mur (SVG4) i profil med synsvinkel fra nordøst.

8. Bestemmelsene må inkludere parkerings- og sykkelareal i utnyttingsgrad.
9. (14.) Område #1 må inkludere hele det utfylte området.
10. (15.) Konsekvensutredningen må gjøres i tråd med metode beskrevet i V712.
11. (16.) Eierform for GT2 og hele GF skal være eierform offentlig.
12. Plandokumentene skal inkludere lager i kjøpesenterformålet.

Med hilsen

Jon Fartein Lygre Hoel
arealplanleggjar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur