



## Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Plan og utviklingsstyre	18/39	25.10.2018

### **Områdeplan Nås - Brandseter - 1. gangs behandling - utlegging til offentlig ettersyn**

#### **Rådmannens innstilling**

Eide kommune vedtar å legge planforslag for Områdeplan Nås-Brandseter med konsekvensutredning ut til offentlig ettersyn jfr plan- og bygningsloven § 12-10

#### **Behandling i Plan og utviklingsstyre - 25.10.2018**

#### **Vedtak - Enstemmig**

Eide kommune vedtar å legge planforslag for Områdeplan Nås-Brandseter med konsekvensutredning ut til offentlig ettersyn jfr plan- og bygningsloven § 12-10

**Ingress:**( Kort innledende avsnitt som oppsummerer hovedpunktene i saken)

*Eide kommune har vedtatt at det skal utarbeides en områdeplan for et framtidig datasenter på Nås-Brandseter. Planforslaget legges nå fram til offentlig ettersyn*

#### Vedlegg

- 1 Revidert Planprogram
- 2 Nås-Brandseter\_planbeskrivelse\_2018-09-10

- 3 Nås-Brandseter\_bestemmelser\_20185-09-10
- 4 industriområde\_nås-brandeter\_planutkast\_2018-09-10
- 5 5165246\_GEO01\_Skredfarevurdering
- 6 5180011\_RIG\_01\_Nås\_Brandseter\_Geoteknisk datarapport
- 8 Merknad fylkeskommunen
- 9 Merknad Istad nett
- 10 Merknad Istad nett - vedlegg kartskisse
- 11 merknad statens vegvesen
- 12 Merknad Fylkesmannen

## *Saksopplysninger*

### **1.0 Konklusjon:**

Områdeplanen for Nås-Brandseter legges fram til offentlig ettersyn. Planforslaget har tatt hensyn til de fleste merknadene som er kommet inn til melding om oppstart.

### **2.0 Bakgrunn:**

Oppdragsgiver: Eide kommune  
Grunneierne via Troll Housing AS har satt i gang planinitiativet.

Plankonsulent: Norconsult AS

Planområdets størrelse og plassering: Planområdet er på ca 230 daa. Det ligger ca 6 km vest for Eide sentrum. Det ligger inntil FV 64 ved Brandsetra og vil ha adkomst fra Søndre Halås veg.

#### **Hensikten med planarbeidet**

Planen skal legge til rette for etablering av datalagringscenter(e) på GID 156/1, 156/2 og 157/29 i Eide kommune.

#### **Forhold til gjeldende kommuneplan vedtatt 2005**

Gjeldende kommuneplan for Eide viser aktuelt område som LNF-område.

Området er ikke tidligere regulert.

Planforslaget er ikke i tråd med overordnet plan.

#### **Vurdering av konsekvensutredning**

Planen utløser krav om konsekvensutredning jr. forskrift om konsekvensutredninger vedlegg I pkt. 24: Næringsbygg med et bruksareal på mer enn 15000m<sup>2</sup>.

#### **Melding om oppstart av planarbeid med utkast til planprogram**

Plan- og utviklingsstyret vedtok i sak PS 17/3 den 02.02.2017 at det startes opp arbeid med å lage en områdeplan for Nås-Brandseter med konsekvensutredning. Området skal benyttes til datalagring.

Planprogrammet ble lagt ut på høring den 13. 03.2017 samtidig som det ble meldt varsel om oppstart av planarbeid.

### **Fastsetting av planprogrammet**

Den 09.11.2017 vedtok plan- og utviklingsstyret revidert planprogram datert 19.10.2017 for områdeplan for Nås-Brandseter.

### **Planstatus og rammebetingelser**

#### **Forhold til overordnede planer:**

- Fylkesplan for Møre og Romsdal 2017-2020

Fylkesplanen fastsetter at ett av målene (kap. 6) skal være at Møre og Romsdal skal ha et internasjonalt konkurransedyktig næringsliv som bygges på ressursbaserte næringer og erfaringsbasert kunnskap.

- Regional delplan for klima og energi 2015-2020

Målet med klimaplanen er å redusere klimagassutslipp fra landbasert industri med 10% innen 2020 i forhold til 2009.

Tiltaket vil være en forholdsvis kraftintensiv industri.

#### **Statlige planretningslinjer/rammer/føringer**

- Plan- og bygningsloven
- Naturmangfaldloven
- Lov om kulturminner
- RPR for samordnet areal og transportplanlegging
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging
- NVEs retningslinjer for Flaum og skredfare i arealplaner
- NVEs Sikkerhet mot skred i bratt terreng. Kartlegging av skredfare i arealplanlegging og byggesak
  
- NVEs Sikkerhet mot kvikkleireskred. Vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper
- Stortingsmelding om Digital agenda (Meld. St. 27 (2015-2016))

#### **Eksisterende situasjon:**

Området består av noen gårdsbruk med tilhørende landbruksarealer og noe spredt bebyggelse. På nordsida av FV 64 er det synlige inngrep fra bergverksindustri/gruvedrift ved uttak av kalkforekomster.

#### **Jakt, fiske og friluftsliv:**

Brandseterelva/Nåselva er lakseførende hvor det er påvist sjørret. Denne kommer opp via Vågsbøelva og Nåsvatnet. Det er mulighet for fritidsfiske langs Nåselva.

Nord for fylkesvegen er det et beiteområde for orrfugl av middels verdi.

I kommunes temakart finnes det dyretråkk for hjort. Tråkket krysser fylkesvegen. Dette tråkket strekker seg også sørover mot Fræna grense. Hjorten trekker mellom Bollia og innover mot Storlandet. Det kommer også hjort fra Myrbostad. Ellers vandrer det hjort langs elva.

Det går en tursti opp Gunnadalen mot Blåfjellet, Stordalstind og Hældalstind. Denne starter nord for fylkesvegen ved trafoen.

Ut over dette er det ingen friluftsinnteresser innenfor planområdet.

**Kulturminne:**

Det er ikke registrert automatisk freda kulturminne i planområdet. Området er dyrket opp og muligheter for å finne kulturminne ansees for små. I kulturminneplan for Eide er gården Brandsæter inkludert og detaljert beskrevet i Eide Bygdabok (Lyngstad 2000). Gammel gårdsbebyggelse nord for FV 64 /Nøreidet og Søreidet) er SEFRAK-registrerte. Planområdet inkluderer utmark til disse gårdene. I bygdeboka for Eide nevnes det at det ligger flere kverner langs Brandseterelva/Nåselva. Disse kan være av kulturhistorisk interesse. Dersom det skulle dukke opp noe under opparbeiding av tiltaket skal arbeidet stanses og det skal tas kontakt med fylkets kulturavdeling.

**Barn- og unges interesser:**

Det er ikke kjent at barn- og unge har interesser som er tilknyttet planområdet. Det består av dyrka mark. Ut over dette har ikke barn interesser tilknyttet industriområdet.

**Naturmangfoldlova:**

I henhold til naturmangfoldlovens § 7 er planområdet vurdert etter prinsippene i § 8 -12:

§8 (Kunnskapsgrunnlaget)

Planområdet

Innenfor planområdet er det ikke registrert sjeldne arter. Planområdet består av dyrket mark.

Ifølge [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og GisLink er det ingen registreringer innenfor planområdet. Risikoen for å skade naturmangfoldet ses derfor på som liten.

§9 (Føre var prinsippet)

Tiltaket vurderes til ikke å føre til en mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Eide kommune vurderer at det ikke foreligger en risiko for å gjøre alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet

§10(Økosystemtilnærming og samlet belastning)

Området som skal bebygges har ingen registrerte naturverdier som er viktig for økosystemets funksjon.

§11(Kostnader med miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Utbyggingen av området skal belastes utbygger. I dette tilfellet berører eller skader ikke utbyggingen naturmangfoldet vesentlig. Området er allerede delvis bebygd.

§12(Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Utbyggingen skal utføres etter gjeldende regler og forskrifter. I dette tilfellet vurderes dette som tilstrekkelig for å unngå skade på naturmangfoldet.

**Skredfare:**

Det er vurdert om det er fare for snø- og sørpeskred fra fjellet. I plankartet er det avsatt fareområde for skred som tilsier at det ikke kan plasseres bygg i fareklasse F3 innenfor faresonen uten tilstrekkelige tiltak mot snø- og sørpeskred.

**Flomsonekartlegging:**

Det er gjort vannmengde beregning i tilgrensede vassdrag etter HEC-Ras terrengmodell som viser flomlinjen ved 1000 års flom. Flomlinjen er lagt inn i plankartet og er dekkende med utstrekningen av hensynssone for flom.

**Områdestabilitet:**

Planområdet ligger under marin grense, og det betyr at det kan være potensiale i form av ustabil grunn eller kvikkleire. Området ble i november 2017 undersøkt ved at det ble foretatt grunnboringer. Boreresultatene er framstilt i egen rapport. Det er ikke indikasjon på at det finnes kvikkleire i det aktuelle planområdet. Grunnen består av morene med i utgangspunktet god bæreevne.

**ROS-analyse:**

Det er utført Ros-analyse for området. Ros-analysen

**Vann- og avløp**

Gjennom planområdet ligger hovedvannledning fra Eide vassverk. Dette er vannforsyning som går mot Fræna/Aukra. Innenfor planområdet må det påregnes at denne vannledningen må legges om når industriområdet tas i bruk.

Det er mulighet for å knytte seg på kommunal avløpsledning som ligger på nordsida av fylkesvegen.

**Brannslukke vann:** Det skal være mulighet for å få tilstrekkelig mengde brannslukke vann til industriområdet.

Vann medfører store skader på elektronikken og medfører ekstremt store negative konsekvenser for anlegget, både pga. tap av materielle verdier men også av data. Avhengig hvor sensibel dataene er desto større blir konsekvensene.

Det er derfor stor sannsynlighet for at bygningene utformes på en slik måte at skadene både ved eventuell brann og vannlekkasje blir så lite som mulig. Bygningene vil sannsynligvis deles opp i flere brannceller med egen adskilt brannslukningsanlegg, slik at ikke hele anlegget settes under vann når det brenner i en celle. Forøvrig regner vi med at brannslukking skjer med gass i stedet for vann, for å holde skadene på et minimum.

**Støy:**

Det er kun støy fra fylkesvegen. Innenfor planområdet er det ikke støyutsatt bebyggelse.

**Planforslaget:**

Planen skal åpne opp for etablering av kraftintensiv industri - nærmere bestemt datasenter. Under kategorien datasenter inngår virksomheter som huser datamaskiner, eller servere, nettverk og annet data- og kommunikasjonsutstyr, Annen type industri- eller lagervirksomhet skal ikke tillates. Det er heller ikke intensjonen at andre kraftkrevende industrier som driver med metallurgi eller treforedling skal etableres her.

Planen skal legge til rette for et framtidig datasenter med tilhørende fasiliteter, herunder administrasjons- logistikk- og servicebygninger samt arealer for parkeringsplasser og interne veger.

Hvis området ikke blir tatt i bruk til datasenter, skal arealet tilbakeføres til landbruk.

Datasenteret er avhengig av nok krafttilførsel. Området egner seg godt da det er anlagt kraftledninger med 420 kV og 132 kV i grensen til planområdet. Det forventes at anlegget vil medføre et forbruk på anslagsvis 100 til 300 MW. Ved

forbruk over 200MW må området tilkobles 420 kV ledningen. Ved forbruk under 200MW eller som reserveløsning kan anlegget tilkoples 132kV ledningen. Det legges derfor opp til at anlegget kan koples opp mot både 132kv og 420 kV ledningen. Det er avsatt område for trafo i planen.

Planområdet har tilgang til fiber fra fire aktører (Statnett, Istad, NEAS og Telenor) og er også tilknyttet bredbånd.

På industriområdet kan det plasseres bygg med inntil 15 meters høyde. Dette tilsvarer ca 4 – 5 etasjer over gjennomsnittlig planert terreng. Takoppstikk inntil 4 meter kan tillates. Dette kan være ventilasjonsanlegg, skjermingsutstyr, heissjakt eller lignende. Utnyttelsesgraden er satt til 65% BYA i industriarealet inklusiv parkering.

Det skal ikke benyttes vann fra Brandseterelva/Nåselva til kjøling av datalagringssenteret. Kjøling vil fortrinnsvis skje ved vifter.

Adkomst til planområdet skal være fra Søndre Halås veg.

Området langs Brandseterelva/Nåselva er i planen avsatt til landbruk- natur og friluftsområde.

## **Konsekvensutredning**

### 0-alternativet

Dersom planen ikke gjennomføres vil arealene bli brukt til matproduksjon som i dag. Plan- og utviklingsstyret i Eide har vedtatt at arealet faller tilbake til landbruksformål dersom det ikke etableres datasenter.

### Andre alternativ

Det ble ikke utredet andre alternative lokaliseringer, men følgende vurderinger ble gjort:

- Utvidelse av eksisterende anlegg i fjellet/ tidligere gruve

Alt tilgjengelig areal i fjellet fra tidligere gruvedrift er allerede brukt til datalagring. Bruk av resterende gruvearealer vil komme i konflikt med pågående gruvevirksomhet og kan ikke brukes til datalagring før gruvedriften er avsluttet – dette er likevel en mulighet for framtiden. Samme gjelder for arealene der massene ikke er tatt ut enda.

- Områder utenfor eksisterende gruve/ på samme siden av fylkesveg

Området er potensielt utsatt for skred og steinsprang og ellers mindre i areal og brattere.

- Andre områder avsatt til industriformål i kommunedelplanen

Det er 2 potensielle områder som er avsatt til industriformål i kommunedelplanen med egent størrelse. Ett ligger ved sjøen og bør brukes til sjørelatert næring. Det andre ligger sentrumsnært der byggets størrelse og kjølingsbehov kan medfører konflikter med tilgrensende boligbebyggelse.

- Andre lokaliseringer i kommunen/ regionen

Det er Eide kommune som bekoster planforslaget. Det er da forståelig at de ikke planlegger for andre kommuner. Kompetansen med et slik anlegg i dag sitter i området.

## **Utredningstemaer i planprogrammet**

I følge planprogrammet skal følgende temaer utredes:

- Naturressurser: Landbruk
- Lokalsamfunn: Sysselsetting, kommuneøkonomi
- Skred
- Grunnforhold
- Flom
- Naturmangfold: Infiltrasjon i vassdrag
- Landskap og friluftsliv
- Kulturminner
- Forurensning: Støy
- Infrastruktur: Trafikk

I forbindelse med utarbeiding av planforslag ble manglende kunnskapsgrunnlag hentet inn og nødvendige undersøkelser ble gjennomført. Som følge av undersøkelsene vil enkelte utredningstema falle bort, da konsekvensene er marginale eller planen kunne tilpasses til de faktiske forholdene.

Etter en ny vurdering ser en ikke særlige behov å utrede konsekvensene på de nedenfor stående temaene:

- **Skred**
- Grunnforhold
- Flom
- Landskap og friluftsliv
- Kulturminner

## **Utredningstemaer i planforslaget**

Etter vår vurdering er det behov for at konsekvensene som medføres av anleggets omfang og størrelse må utredes. Anleggets omfang vil ha betydning for følgende tema:

- Landbruk: Fragmentering og omdisponering av stort areal med full dyrka jord.
- Vassdragsmiljø: Partikkelinfiltrasjon i lakseførende vassdrag
- Kraftforbruk: Uttak av energi fra eksisterende kraftledning til Ormen Lange
- Sysselsetting: Tilgang til kompetanse og virkninger på kommuneøkonomi
- Trafikk: økt trafikkbelastning i nytt vegkryss og på strekning generelt
- Forurensning: Støy og strålingsemisjon fra industri- og energianlegg, inkl. kraftledning

Det vises til utredningene i konsekvensutredningen.

## **Innkommene merknader til melding om oppstart:**

### **Møre og Romsdal fylkeskommune, 15.2.2017**

#### Planprogram

I planomtalen bør valg av lokalitet konkretiseres

Vurdering av merknaden:

*Merknaden er tatt til følge*

*Valg av lokalisering ble grunnlagt med etableringskriterier for datalagringscenter i kapittel 1.1 og nærmere utdyping ang. lokalitetens egnethet i forhold til etableringskriteriene i kapittel 6.2*

Automatisk fredet kulturminne

- En er ikke kjent med registrerte automatisk fredete kulturminner i området.
- Gården Brandsæter er inkludert i kommunens kulturminneplan. Søreidet og Nordeidet er nevnt i kilder på 1600-tallet. Tiltaket er tenkt plassert på disse gårdenes utmark.
- I bygdebøkene nevnes at langs Brandseterelva/Nåselva ligger flere kverner. Det bør vises varsomhet i områdene langs elva.

Vurdering av merknaden:

*Merknaden er tatt til følge.*

*Mulighet for funn av gamle kverner langs elvene med påbud om varsomhet i disse områdene ble fastsatt i bestemmelsene pkt. 3.4.1 f) og 3.5.1 c)*

**Istad nett AS, 13.2.2018**

Kostnadene i forbindelse med flytting av trasser og nettstasjoner må dekkes helt eller delvis av utbygger. Netteier skal informeres på et tidlig tidspunkt vedr. el-forsyning av området.

Vurdering av merknaden:

*Merknaden er tatt til orientering*

**Statens vegvesen, 24.3.2017**

Overordnet vurdering/ planprogram

Utvidelse av eksisterende anlegg i fjellet eller plassering på samme side av vegen bør vurderes.

Det skal ikke etableres trafikkgenererende/ besøksintensive virksomhet.

Utforming av vegen og vegkryss må følge vegvesenet sine håndbøker og vegnormaler.

Vurdering av merknaden:

*Merknaden er tatt til følge*

*Alternative plasseringer ble utredet i kapittel 6.2. Det er forbudt mot etablering av trafikkgenererende/ besøksintensive virksomhet, jf. planbestemmelse pkt. 3.1.2 d). Veigeometrien følger gjeldende vegnormaler.*

Tilknytning til fylkesveg

Adkomst til planområde må skje via kommunal veg. Eksisterende avkjørsler/ driftsavkjørsler må stenges.

Kryss med fylkesvegen må utformes som t-kryss og dimensjoneres for vogntog med kjøremåte A og for trafikkmengden 10 år etter åpning. Prinsippet 2R-R-3R bør legges til grunn. Behov for kanalisering bør vurderes. Utbedring av krysset må sikres gjennom rekkefølgebestemmelser.

Avkjørselen til industriområdet må trekke minst 100 meter fra fylkesvegen.

Vurdering av merknaden:



*Merknaden delvis tatt til følge.*

*Plankartet ble utformet etter merknad. Det ble ikke foretatt en spesiell beregning av trafikkmengden om 10 år, men det ble foretatt en grov vurdering av behovet for kanalisering. Planforslaget er lagt til rette, utarbeidet og vurdert ved maksimal utbygging. Vi kom fram at andelen med kjøretøy per time som da vil svinge inn på industriområdet sannsynligvis vil være under grensen for krav om venstresvingfelt*

#### Regulering av fylkesveg

Fylkesveg reguleres som H<sub>0</sub>2-veg med vogntog som dimensjonerende kjøretøy etter kjøremåte A. Annen veggrunn reguleres med en bredde i tråd med gjeldende vegnormaler (håndbok N101 og NA 4/11) med sikkerhetssone + 2 meter. Kollektivholdeplass må reguleres i tråd med gjeldende vegnormaler og sikret bygd gjennom rekkefølgebestemmelser.

#### Vurdering av merknaden:

*Merknaden er tatt til følge*

*Plankartet ble utformet etter merknad. Utbedring av kollektivholdeplass ble forankret i planbestemmelsene pkt. 2.1.1 a) iii.*

#### Konsekvenser for drift og vedlikehold

Det er flere stikkrenner under fylkesvegen. En må gjennom planarbeidet ivareta overvannshåndtering. En må vurdere arealbehov for vegbelysning, veiskilt o.l.

Byggegrense langs veg

Byggegrense langs veg bør være 50 m mot senterlinje og justertes i krysset i tråd med § 29.

#### Vurdering av merknaden:

*Merknaden er tatt til følge*

#### Støy

Det kreves støyfaglig utredning ved etablering av støyfølsom bebyggelse.

#### Vurdering av merknaden:

*Dette er uaktuelt*

*Det skal ikke etableres støyfølsom bebyggelse i område.*

#### Rekkefølgekrav

Det skal sikres gjennom rekkefølgebestemmelser, sanering av avkjørsler, utbedring av kryss og kollektivholdeplasser.

#### Vurdering av merknaden:

*Merknaden er tatt til følge*

*Jf. planbestemmelses pkt. 2.1.1 a) iii-v.*

#### Tegneteknisk krav til dokumentasjon

Det skal oversendes tekniske tegninger i tråd med håndbok R700 i M 1:200 eller 1:500 med plan og profil for kryssområder, avkjørsler og kollektivholdeplasser, inkl. sporingsanalyse for vogntog.

#### Vurdering av merknaden:

*Merknaden er ikke tatt til følge/ tas til følge i senere detaljering*

*Det ble ikke prosjektert vegen i forbindelse med regulering, men det ble satt krav om tilstrekkelig dokumentasjon i forbindelse med utbygging og godkjenning av byggetiltak. Det ble forankret i planbestemmelsernes pkt. 2.2.2. Det er krav om ut*

*utbedring av vegkryss, kollektivholdeplass m.m. Utbedringen behøver prosjektering, slik at dette gjøres når området opparbeides. Planforslaget fastsetter kun de juridiske rammene og arealbruken. Detaljerte prosjekteringstegninger er ikke en del av juridisk bindende reguleringsplaner. Merknaden vurderes å bli tilstrekkelig kommet i møte.*

#### Byggeplan og gjennomføringsavtale

I planbestemmelse må settes krav for byggeplan for tiltak på fylkesveg og at denne må godkjennes av Statens vegvesen før igangsettingstillatelse.

#### Vurdering av merknaden:

*Merknaden er tatt til følge Jf. planbestemmelsens pkt. 2.2.2*

### **Fylkesmannen i Møre og Romsdal, 30.3.2017**

#### Landbruksinteresser

Planområdet omfatter ca. 118 daa dyrket jord og 100 daa dyrkbar jord. Det må utredes alternative plasseringer.

#### Vurdering av merknaden:

*Merknaden er tatt til følge*

*I planbeskrivelsens kommuniseres godt at tiltaket vil medføre store negative konsekvenser for landbruksinteressene. Valg av lokalisering ble grunnlagt med etableringskriterier for datalagringscenter i kapittel 1.1 nærmere utdyping ang. lokalitetens egnethet i forhold til etableringskriteriene i kapittel 6.2*

#### Natur- og miljøverninteresser

Det bør reguleres inn en god kantsoner langs vassdraget, slik at eksisterende kantvegetasjon blir ivaretatt. Bestemmelsene må sikre at en unngår avrenning til elva.

#### Vurdering av merknaden:

*Merknaden er tatt til følge*

*Det er lagt inn vegetasjonsskjerm langs vassdrag i plankartet, samt bestemmelser som tilsier at kantvegetasjonen skal bevares, jf. pkt. 3.4.1 a) og 3.5.1. a) I tillegg sikrer bestemmelsens pkt. 2.2.1 d) og 2.4 at det skal unngås avrenning til elva.*

#### Støy

Det må utarbeides støyrapport dersom der er aktuelt å plasseres støyfølsom bebyggelse.

#### Vurdering av merknaden:

*Det er uaktuelt*

*Det etableres ikke støyfølsom bebyggelse i planområdet.*

### **3.0 Vurdering:**

#### Interessekonflikter

Planen medfører en stor interessekonflikt. Landbruksinteresser står mot industriinteresser.

Utbygging av datasenter medfører et betydelig tap av et større areal med oppdyrket matjord. Ulempene for landbruket kan eventuelt kompenseres ved at

det dyrkes opp nye arealer lenger mot vest. Grunneierne har her flere uoppdyrkede teiger. Restvarmen fra datalagringen kan eventuelt benyttes til oppvarming av drivhus.

Planområdet oppfyller plasseringskriteriene for datalagringscenter og er godt egnet til denne type næring, selv om planområdet kun oppfyller minstekravet i forhold til areal og ikke gir nok rom for ytterligere vekst. Framtidig utvidelser eller etablering av næringsklynger/ bedrifter med synergieffekter må skje utenfor planområdet. Framtidig utvikling av denne industrien bør avklares gjennom kommuneplanprosess, men helst på nivå med regionalplan.