



Arkiv: FA-L13, GBNR-14/467,
PLANID-15282021003
JournalpostID: 22/13243
Saksbehandlar: Arild Sunde Rinnan
Dato: 31.10.2022

Saksframlegg

| Saknr. | Utval | Møtedato |
|----------|-------------------------------|------------|
| PS 59/22 | Nærings- og utviklingsutvalet | 14.11.2022 |

Detaljregulering Sykkylven sjøfront, BS22 - Politisk behandling før 1. gongs høyring og offentlig ettersyn

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak

Planforslaget til Detaljregulering Sykkylven sjøfront, BS2 (planid 15282021003) vert lagt ut til 1. gongs høyring og offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningslova § 21-11.

Nærings- og utviklingsutvalet - 59/22

NU - behandling:

Arealplanlegger Arild Sunde Rinnan orienterte og svara på spørsmål frå utvalet.

Utvalet drøfta saka.

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

NU - Vedtak:

Planforslaget til Detaljregulering Sykkylven sjøfront, BS2 (planid 15282021003) vert lagt ut til 1. gongs høyring og offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningslova § 21-11.

Saksutgreiing

Bakgrunn for saka

Planforslaget er vurdert av administrasjonen og leggst fram for nærings- og utviklingsutvalet for behandling før 1. gongs høyring og offentlig ettersyn.

Saksopplysningar

Planforslaget er utarbeida av Kibsgaard-Petersen AS. Forslagsstillarar er REN Sykkylven AS. Kontaktperson Ole Valderhaug. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av daglegvarebutikk med mogleg etablering av 2.etasje for offentlege formål, gangsti langs sjøfronten og torg med ulik bruksområde.

Innkome merknader til varsel om oppstart er oppsummert og kommentert av forslagsstillar i eige dokument.

Omtale av planforslaget

Planområdet omfattar arealet mellom sjøfronten og fylkesveg 60, frå den gamle kaia og nordover til Aureelva. Langs sjøfronten skal det opparbeidast ein gangsti som skal kople seg på gangstien som skal opparbeidast i sør i samband med utbygginga av Sparbutikk og leilegheitsbygg. Gangstien blir regulert heilt til over Aureelva for å kunne kople seg på gangveg som ligg regulert i rundkøyringsplanen i småbåthamnkruset. Den tidlegare godsterminalkaia opprettheld sin funksjon som kai og kan vidare ta imot person- og turisttrafikk.

Sør i planområdet blir det regulert til eit kombinert forretning/kontor/tenesteyting. I første etasje kan det etablerast ein daglegvarebutikk, medan 2. etasje er til offentlege formål som kontor og tenesteyting. Innkøyring til daglegvarebutikken er frå den sørlegaste rundkøyringa.

Nord for det kombinerte formålet er det regulert til torg. Dette er eit offentleg areal som skal kunne tilretteleggast for ein fleksible bruk; torghandel, servering, fleirbruk ved arrangement, turisme og tilsvarande andre aktivitetar.

Det er regulert til offentleg parkering og sykkelparkering på arealet sør for friområdet med volleyballane.

Felles behandling av plan- og byggesak

Vanlegvis behandlas plansak og byggesak i 2 forskjellige prosesser. Det er likevel tillat å gjennomføre desse i ein parallell prosess, jf. plan- og bygningslova §§ 1-7 og 12-15. REN Eigedom AS ønskjer å etablere ei daglegvarebutikk på ein etasje på område F/K/T. Dette er i dag kommunal grunn og det har vore viktig for kommunen som noverande eigar å vite kva som konkret skal bli bygd på området. Ved at byggesaka blir utarbeida samstundes med planen vil både kommunen og andre interessentar få ein føreseielegheit for kva som bli bygd. Til saka ligg det byggemeldingsteikningar (situasjonsplan, fasadar og snitt) som vanlegvis følger nabovarslinga til byggesak. Ved offentleg ettersyn vil sektormyndede og naboar få moglegheit til å både uttale deg til plansaka og til den konkrete byggesaka av daglegvarebutikk. Uttaletida til begge saker vil vere 6 veker. Etter endt uttaletid vil forslagsstillar ha grunnlag for å ferdigstille plansaka og søknad om rammeløyve til byggesaka.

Vurdering

Planforslaget legg opp til ein arealbruk som blir vurdert å vere innafor rammene til Områdeplanen for Sykkylven sentrum frå 2016. Områdereguleringa legg opp til ein potensielt mykje høgare utnytting av området til bygg enn det som blir presentert i planforslaget, men det er slike føringar ein kan legge ved detaljregulering. No blir det lagt opp til maksimalt 2 etasjar på området sett av til forretning/kontor/tenesteyting og på området nordafor er det ikkje lagt opp til større byggetiltak, men heller eit meir opent område som offentlegheita kan ta i bruk på ein varierende måte. Nærings- og utviklingsutvalet kan vurdere om føringane som er lagt for det kommunale arealet sett av til torg, er dekkande for det kommunen ønskjer at område skal nyttast til.

Det har i planprosessen vore viktig å vidareføre gangstien langs sjøfronten som har lagt som eit premiss i områdereguleringa frå 2016. Denne blir no regulert inn til og med over Aureelva. Det er ikkje tenkt noko utfylling i sjø i planområdet, så gangstien blir lagt på eksisterande grunn med unntak av nord for gamlekaia der det blir laga ein brukonstruksjon for å føre gangstien i ei rettare linje. Ved den tidlegare godsterminalkaia vil gangstien gå i front av «Kaitrappa».

Det er knytt rekkjefølgjekrav til opparbeiding av gangstien med tilhøyrande friområde for tiltak både i områda med F/K/T og Torg. Nærings- og utviklingsutvalet skal merke seg at rekkjefølgjekravet til opparbeiding av friområde ikkje omfattar arealet på gamlekaia.

Kommunen har eit ønske om moglegheit til å etablere ein 2. etasje over daglegvarebutikken til offentleg formål. Dette er difor regulert inn som ein moglegheit i planen. Bygget vil då få ein maksimal totalhøgde på 10 meter. For å kunne etablere inngangsparti og trapp/heissjakt til ein 2.

etasje er det regulert inn ein eit areal på 10 m x 17 m tiltenkt dette rett vest for pumpehuset. På dette arealet, merka med #1, kan det altså ikkje etablerast butikk og vil først kunne byggast ved ein eventuell etablering av 2. etasje. Fram til då kan området nyttast på lik linje som torg. Ved etablering av 2. etasje vil dette utløyse krav om oppdatert støyrapport. Naudsynt parkering er det opna for å etablere innanfor torgarealet.

Rapporter

Det er utarbeida faglege rapporter/planar på følgande tema:

- Grunntilhøve (EraGeo): *«Områdestabiliteten er ok, og lokalstabiliteten er tilfredstillande basert på informasjon frå nærliggande prosjekt. Lokalstabilitet vil sjekkes i kritisk snitt når grunnboringar er utført.»*

Forslagsstillar opplyser at grunnboringar er planlagt utført i uke 48 og oppdatert rapport frå EraGeo kommer før sluttbehandling av detaljreguleringsplanen.

- Støylvurdering, refleksjonsstøy (Brekke Strand): *«Beregning av differansenivå før- og etter nytt næringsbygg viser at det er enkelte fasadepunkt som får økt støynivå med 1-2 dB.*

I hovedsak er det marginale endringer på allerede støyutsatte fasader, og er etter T-1442 definert som en lite merkbar endring i støynivå.»

Dette er berekningar for 1 etasje daglegvarebutikk, som no skal byggesøkast samstundes som planprosessen. Om det i framtida skal etablerast ein 2. etasje på bygget må ein utarbeide ein oppdatert støyrapport.

- Trafikkvurdering (Norconsult): Gjeld trafikk til daglegvarebutikk.

«Oppsummering

- *Rundkjøringa har i utgangspunktet tilstrekkelig kapasitet.*
- *Et grovt anslag tilsier ca. 900 bilturer til og fra butikken i løpet av en hverdag.*
- *Planlagt og forutsatt vikeplikt ved utkjøring fra Rema 1000 tilsier ikke at det kan forventes kø og tilbakeblokkering i rundkjøringa.»*
- Vatn- og avløp:

Utarbeida av Riksheim Consulting AS. Denne vil bli vurdert av Sykkylven Energi AS i samband med offentleg ettersyn

Konklusjon:

Administrasjonen vurderer at planforslaget kan leggest ut til 1. gongs høyring og offentleg ettersyn.

Økonomiske konsekvenser

Sjølve planprosessen har ikkje noko økonomisk konsekvens for kommunen, men reguleringsplanen legg forutsetningar for arealbruken på eit kommunalt areal som få ha økonomiske konsekvensar. Det er og rekkjefølgjekrav knytt til torgarealet som utløyser bygging av fortau og gangsti for kommunen.

Bente Glomset Vikhagen
kommunedirektør

Bjarte Hovland
einingsleiar tekniske tenester

Vedlegg:

1528202103 - Sykkylven sjøfront - Føresegner

1528202103 - Sykkylven sjøfront - Plankart

1528202103 - Sykkylven sjøfront - Planomtale

Vedlegg 1 Mottatte innspill ifbm varsel om oppstart 20220330

Vedlegg 2 Kommentarer til innspill 20221025

Vedlegg 3 Geoteknisk prosjekteringsrapport 20220921

Vedlegg 4 VA-rammeplan 20221004

Vedlegg 5 Støyyvurderinger 20221004

Vedlegg 6 Trafikkvurdering 20221004

Vedlegg 7 ROS-analyse 20220930

Vedlegg 8 Byggemld.tegn butikk - situasjonsplan 20221005

Vedlegg 9 Byggemld.tegn butikk - fasader 20221005

Vedlegg 10 Byggemld.tegn butikk - snitt 20221005

15282013005 - Sykkylven sentrum - Føresegner rev. 20.06.2016

15282013005 - Sykkylven sentrum - Plankart rev. 2911207