

PLANINITIATIV

Før oppstart av private forslag til reguleringsplaner, skal det holdas eit formelt oppstartsmøte (plan- og bygningsloven § 12-8.)


For at kommunen skal ha et best mulig grunnlag for vurdering av planinitiativ og gjennomføring av oppstartsmøte, må forslagstiller/plankonsulent omtale premissa for det vidare planarbeidet og gjere greie for ein rekke punkt, jf. *forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven*.

Dette kan gjerast i skjemaet under eller ei liknande framstilling. Punkta fylles ut så langt det er mulig på dette stadiet i prosessen.

Planinitiativet og eventuelle vedlegg sendas til postmottak@sykkylven.kommune.no. Eller til Rådhuset, Kyrkjevegen 62, 6230 Sykkylven.

Merkes med: "Forslag til detaljregulering for «*plannavn*» - planinitiativ".

1. Plankonsulent og forslagstiller	
Fagkunnig plankonsulent	
Firma	Nordplan AS
Kontaktperson for prosjektet	Anette Solbakk / Lesley Robinson
E-post	aso@nordplan.no / lr@nordplan.no
Telefonnummer	900 48 006 / 908 40 290
Forslagstiller	
Firma/privatperson(er)	Haugbukta AS
Kontaktperson for forslagstiller	H I Giørtz Eiendomsforvaltning AS v/Albert Aarøe aaroe@alegi.no - 95 87 79 87
Adresse	Sjukenesstranda 100, 6037 Eidsnes
2. Egedomsopplysningar	
Gards- og bruksnummer	Det er i juni søkt om fradeling etc fra Assplan Viak til Sykkylven kommune. Denne søknaden vil avgjøre gnr/bnr. Antas gnr. 15, bnr. 183 og parsell av 190.

	
Adresse/stadnamn	Haugbukta, Sykkylven kommune
Eigars namn	Haugbukta AS, org.nr. 922 954 593 – Utfisjonert fra B.S Aure Eigedom AS Ref. pkt. 16 hvor det søkes en avklaring på bnr. etc.
3. Forslag til plannamn	
Haugbukta, detaljregulering	
4. Formålet med planen, jf. § 1, andre ledd, bokstav a)	
<p>Områdeplan for Sykkylven sentrum, vedtatt 20.6.16 gir krav om detaljregulering som skal vise: planlagte bygg, gangareal, parkering, internt trafikkareal og terrengbehandling.</p> <p>Detaljreguleringen vil legge til rette for Sparbutikk med tre etasjer leiligheter på toppen. Utvikling av strandsone, tomt, parkering og internt trafikkareal.</p>	
5. Grei ut om planområdet og om planarbeidet vil få verkingar utanfor planområdet, jf. § 1, andre ledd, bokstav b)	
<p>Etablering av bygningsmasse på ei ubebygd tomt vil gi endringer. Boliger, butikk og attraktiv sjøfront vil medføre endringer i trafikkmønsteret for gående, syklende og bilister.</p>	
6. Gjer greie for planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak, jf. § 1, andre ledd, bokstav c)	

Det planlegges (se vedlagt illustrasjon):

- Ny Sparbutikk, grunnflate 1.526 kvm. Carport til leiligheter
- Sykkel- og bilparkering – interne trafikkareal
- Lasterampe for vareleveranse i sør
- Grøntareal med gangveg i vest.
- Antatt 22 leiligheter i tre etasjer over butikk, der 4. etasje er inntrukket. Antall leiligheter må vurderes i detaljprosjektering
- Trapp/heis i øst.
- Minst 50% av boenhetene vil være universelt tilrettelagt.
- Svalgang i øst (støytiltak)
- Parkering i carporter i øst
- Grøntareal og nærleikeplass i vest
- Infrastruktur inkl. veg og fortau

7. Gjer greie for utbyggingsvolum og byggehøgder, jf. § 1, andre ledd, bokstav d)

Stikkord: Høgder, grad av utnytting (BRA og BYA)

Områdeplan (bestemmelsene) sier om område BS23:

- Regulert til sentrumsformål
- Hele BS23 - 80% BYA (utendørs parkeringsareal skal regnes med i utnyttingsgraden med 18 kvm pr plass)
- Maks gesimshøyde 13,5 m – Rampe for varelevering må avklares
- Maks mønehøyde 15 m – Rampe for varelevering må avklares
- Høydene skal gi rom for bygg i 4 etasjer. Høyere bygg (høyhus) kan vurderes gjennom detaljregulering. (Utdyping i planbeskrivelsen 6.2.4 sier: «Bygget kan utformast med flatt tak, eller mønetak, der den øvste bustadetasjen tar form som ein loftsetasje og gesimshøgda blir seinka»).

Detaljregulering:

- Sentrumsformål opprettholdes
- Vi forholder oss til områdeplanens bestemmelser om utnyttelse og antall etasjer. Ettersom bygget vil ha flatt tak – men inntrukket 4. etasje - vil gesimshøyde bli noe høyere enn 13,5 m

8. Gjer greie for funksjonell og miljømessig kvalitet, jf. § 1, andre ledd, bokstav e)

Stikkord: Uteoppholdsarealer, vegtilkomst, endringer i trafikkbildet, parkering osv.

Detaljreguleringen vil forhold seg til regulert vegsystem i områdeplanen. Se illustrasjon for adkomster, vareleveranser, plassering av parkering og grøntstruktur. Planen vil forholde seg til kravene i områdeplanen:

Sykkelparkering (minimum):

Butikk: 8 sykkelparkeringer.

Boliger: 22 sykkelparkeringer

Parkering (minimum):

<p>Butikk: 31 parkeringsplasser (inkl. HC). Anslått. Justeres med antall leiligheter. Bolig: 1,5 x 22 = 33 plasser (dekkes gjennom carporter og parkering øst for bygget). Anslått – justeres med antall leiligheter.</p> <p><u>Leikeplass:</u> Opparbeidet grøntareal med gangveg i vest vil gi attraktive kvaliteter til sjøfronten. Innenfor området vil det opparbeides nærleikeplass på minimum 200 kvm. med sandkasse, to leikeapparater samt benk. Ihht områdeplan, planbeskrivelse pkt. 7.3.3 er behovet for kvartalsleikeplass vurdert som dekt for boliger innenfor sentrumsområdet.</p>
<p>9. Gjer greie for tiltakets verknad på, og tilpasning til, landskap og omgjevnader, jf. § 1, andre ledd, bokstav f)</p> <p>Stikkord: Beskrive landskapet, topografi, strøkets karakter osv.</p>
<p>Området er i dag ei planert fylling mot sjøen, sør for fylkesvegen. Ny butikk, boliger og grønndrag langs sjøen vil øke tilgjengeligheten og attraktiviteten til området.</p>
<p>10. Gjer greie for vesentlige interesser som blir berørt av planinitiativet, jf. § 1, andre ledd, bokstav h)</p>
<p>Tiltaket omhandler flytting av eksisterende Spar Sykkylven v/ Elias Vinje AS til ny beliggenhet. Flyttingen vil gi en mer funksjonell og tilgjengelig butikk tilpasset dagens og fremtidens handlemønstre. Tiltaket vil gi et bedre tilbud til innbyggerne og vi regner med økt handel av folk på veg til hytter på Fjellsetra og Strandafjellet.</p> <p>Bedre tilbud innenfor dagligvare/ferskvare/etc vil gi økt handelsaktivitet for hele sentrumsområdet. Fristilling av eksisterende lokaler vil gi mulighet for nyetableringer som ytterligere vil aktivisere sentrum.</p> <p>Økt boligutnyttelse i sentrum øker aktiviteten og urbane kvaliteter i Sykkylven.</p> <p>Når området bygges ut vil det bli en naturlig sammenbinding med helseinstitusjonene som ligger sør for området som nå detaljreguleres og sentrum.</p> <p>Sjøfronten vil bli langt mer tilgjengelig med grøntområde og fortau og vil bli et nytt møtested. Dessuten vil turveg/fortau langs sjøen gi en viktig gangforbindelse fra Haugneset med enkel tilkomst til sandvolleyballbane og treningspark i nord.</p> <p>Her er god barnehagedekning og skolekapasitet (ref. områdeplan).</p> <p>Vann og avløp har tilfredsstillende kvalitet og kapasitet (ref. områdeplan).</p>
<p>11. Gjer greie for korleis samfunnssikkerhet skal bli ivaretatt, blant anna gjennom å førebygge risiko og sårbarheit, jf. § 1, andre ledd, bokstav i)</p>
<p>ROS - analyse, Kommunedelplan for utvida sentrumsområde 2010 – 2020, vedtatt 28.6.10 ROS – vurdering, Områderegulering Sykkylven sentrum, vedtatt 20.6.16</p> <p>I henhold til analyse/vurdering av risiko og sårbarhet i dokumentene nevnt over, er her ingen spesielle faremomenter i området, og heller ikke forhold som bør utredes nærmere.</p>

12. Gjer greie for kva offentlige organer og andre interesserte som skal varslas om planoppstart, jf. § 1, andre ledd, bokstav j)	
Har Sykkylven kommune ei høringsliste vi skal bruke?	
13. Gjer greie for prosesser for samarbeid og medverknad frå berørte fagmyndigheter, grunneigarar, festere, naboer og andre berørte, jf. § 1, andre ledd, bokstav k), og § 2, andre ledd bokstav a)	
Har Sykkylven kommune spesielle ønsker her?	
14. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt, jf. § 1, andre ledd, bokstav l)	
<p>I områdeplan vedtatt 2016 ble det foretatt en vurdering av behov for konsekvensutredning (pkt. 4.4). Der konkluderte man med at områdeplanen var i tråd med overordnet plan og at det ikke var behov for konsekvensutredning.</p> <p>Detaljreguleringen er i tråd med vedtatt områdeplan, og her er ikke nye momenter ved tiltaket som tilsier behov for konsekvensutredning.</p>	
15. Andre forhold	
Tema	Kommentar
Er området utsatt for flaum, ras eller usikre grunnforhold? Ja: Nei: X	Ref. ROS vist til i pkt. 11.
Berører forslaget viktig natur? Ja: Nei: X	
Er området utsatt for støy eller annen forureining? Ja: X Nei:	<p>Jmf. Pkt. 2.1 i områderegulering. Støysonekartet (SVV 31.7.19) viser at FV60 (Sykkylvsvegen) ligger i rød sone og Haugneset (SKV17 i områdeplan) ligger i rød/gul sone. Området for øvrig / bygningsmassen vil ligge i gul sone. Nærleikeplass utenfor støysone. Planlagt bygningsmasse vil skjerme leikeplass og grøntareal mot støy.</p> <p>Områdeplan sier: «For BS23 skal avbøtande fasadetiltak utgreiast i samband med byggesak, for tiltak som ligg innanfor gul støysone». Denne formuleringen vil videreføres i detalreguleringen.</p>
Er det forureina grunn i området?	Ref. ROS vist til i pkt. 11.

Ja: <input type="checkbox"/> Nei: X	
Er det behov for rekkjefølgjekrav for å løyse utfordringar utanfor planområdet?	<p>Detaljregulering vil avgrense området mot internvegen som er oppført som kommunal veg.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Opparbeiding av nærleikeplass. • Turveg/fortau og grøntareal vest for butikk • Ikke noen hjemmel for detteNødvendige støyttiltak skal være på plass før ferdigattest eller brukstillatelse blir gitt.
Ja: X Nei:	
Kva er hovudutfordringane til prosjektet?	
Kva ønskjer forslagsstiller at kommunen skal bidra med undervegs i planarbeidet? <i>Jf. § 2, andre ledd, bokstav e)</i>	Bidrag til avklaring mot offentlige etater
Ønskjer forslagsstiller parallell prosess plan og byggesak, <i>jf. plan og bygningsloven § 12-15? Jf. § 2 andre ledd, bokstav d)</i>	Nei
16. Spørsmål som forslagstiller ønskjer avklart i oppstartmøtet med kommunen	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Avgrensing av planområdet til varsel om oppstart. 2. Eiendomsgrenser/Tomteinndeling/Manglende gårds- og bruksnr. (Parkering i sør skal betjene 15/119 og 15/3/11). 3. Det er ikke tanker om å utvide fylling i sjø slik det åpnes for i områdeplan. Hvordan skal vi regulere arealet utenfor fylling? 4. Preferanser i forhold til plassering av fortau/turveg i vest? Det ønskes en diskusjon og avklaring i henhold til hva som menes med pkt. 5.3 i områdereguleringen. 5. Områdeplan, føresegner pkt. 3.2: «<i>Kvartalsstruktur: All bebyggelse skal plasserast i byggelinje mot fortau</i>». Dette punktet er ikke mulig å oppfylle med matbutikk som trenger stor grunnflate. Områdeplanen (kartet), gir heller ikke en slik føring. I områdeplanen legges det til grunn at det på sikt vil bli en endring fra veg til gate f.o.m. nordlige t.o.m. sørlige rundkjøring. Dette vil være nord for det området som blir berørt av denne detaljplanen. 6. Tilstrekkelig slokkevannskapasitet? 7. Spesielle krav til avfallshåndtering / renovasjonsteknisk plan? 8. Ihht områdeplan ligger området (unntatt veg) i gul sone. I byggesak vil det redegjøres for støyttiltak i fasade. Vi regner med at egen støyvurdering ikke må gjennomføres. 9. Trafikkavvikling vil være i henhold til vedtatt områdeplan og med avkjøring som i dag dog justert for bredder etc.. I forbindelse med områdeplanen ble det utarbeidet trafikkanalyse (datert 7.11.14). Vi regner med det ikke er nødvendig med nye vurderinger. 10. Det vil være 2 innkjøringer fra SKV17 (Haugneset), se vedlagt skisse D-7. Plassering er grei? 11. Ikke krav til ROS-analyse, ref. pkt 11 over. 12. Krav om at planen må være på nynorsk? 	
17. Vedlegg til planinitiativet	
Stikkord: Forslag til planavgrensing, skisser for området, bygnader, utfyllande informasjon om enkeltpunkt o.l	

Illustrasjonsskisse D1