



Arkiv: PLANID-15282020002,
GBNR-1/1, FA-L13
JournalpostID: 22/141
Saksbehandlar: Arild Sunde Rinnan
Dato: 20.01.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
PS 05/22	Nærings- og utviklingsutvalet	31.01.2022
PS 05/22	Kommunestyret	14.02.2022

Detaljregulering for Fjordkrona på Aursneset - 2. gongs politisk behandling - Framlegg om eigengodkjenning

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 1.ledd, eigengodkjenner kommunestyret i Sykkylven kommune fremja planforslag, Detaljregulering for Fjordkrona på Aursneset BU9 (planid 15282020002), jamfør føresegner, plankart og planomtale sist revidert 17.01.2022.

Nærings- og utviklingsutvalet - 05/22

NU - behandling:

Arealplannleggjar Arild Sunde Rinnan orienterte og svara på spørsmål.

NU - Vedtak:

Nærings- og utviklingsutvalet si tilråding:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 1.ledd, eigengodkjenner kommunestyret i Sykkylven kommune fremja planforslag, Detaljregulering for Fjordkrona på Aursneset BU9 (planid 15282020002), jamfør føresegner, plankart og planomtale sist revidert 17.01.2022.

Kommunestyret - 05/22

KST - behandling:

Samrøystes vedtak: Som nærings-og utviklingsutvalet si tilråding.

KST - Vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 1.ledd, eigengodkjenner kommunestyret i Sykkylven kommune fremja planforslag, Detaljregulering for Fjordkrona på Aursneset BU9 (planid 15282020002), jamfør føresegner, plankart og planomtale sist revidert 17.01.2022.

Saksutgreiing

Bakgrunn for saka

Planforslaget var til 1. gongs politisk behandling i NU-møtet 06.09.2021. Der vart det vedtatt å legge planforslaget ut til 1. gongs høyring og offentleg ettersyn. Merknadsfristen var 01.11.2021. Innkomne merknader er no behandla og planforslaget er justert på enkelte punkter og område. Det blir vurdert at eit nytt offentleg ettersyn ikkje er naudsynt. Planforslaget lagt fram til 2. gongs politisk behandling med innstilling om å eigengodkjenne reguleringsplanen.

Saksopplysningar

Planforslaget er utarbeida av ProESS AS v/ Maria Skylstad. Forslagsstillar er Hjemmelkompaniet AS/Brødrene Aursnes AS. Formålet med planen er å legge til rette for bustader på byggeområde BU9 i kommunedelplanen for sentrum-lkornnes. Samstundes skal ein regulere det kommunalt eigde området gnr.1 bnr.64 (1/64) til eit fri-/leikeområde for ålmenta. Ei alternativ plassering av fri-/leikearealet har vore eit tema i planprosessen for å samla sett få den beste plassering av leik og byggeområde. Forslagsstillar har førespurt kommunen om makebyte av areal. Dette var oppe som sak i formannskapsmøtet 07.06.2021. Sakspapira ligg som vedlegg. Det skal også realiserast gangsti frå planområdet til Aursnes fergekai.

I høyringsrunda kom det inn 5 fråsegner/merknader. Dette var frå Statsforvaltaren, fylkeskommunen, Statens vegvesen, NVE og Barne- og ungdomsrepresentant Øyvind Fet. Desse er oppsummert og kommentert i vedlagt dokument «Fjordkrona_Merknadvurdering etter 1.gongs høyring og offentleg ettersyn». Etter høyringsfristen kom det også inn ein kommentar frå ein nabo til planområdet knytt til planlagt gangsti. Kommentaren og plankonsulentens sitt svar er vedlagt som saksopplysningar.

Omtale av planforslaget

Reguleringsområdet ligg nordvest for det etablerte bustadfeltet på Aursneset. Området er frå før regulert til ballplass og leikeareal i reguleringsplan for Aursnesområdet frå 1985, men har i dei føregåande kommunedelplanprosessane vore avsett til bustadområde. Byggeområdet vart utvida og fekk benevninga BU9 i kommunedelplanen for sentrum-lkornnes (vedtatt 16.12.2019). Planforslaget legg opp til 11 nye bueiningar totalt, med 7 bustadtomter. Det skal først opp ein bustader på 5 av dei (tomt 1-5), konsentrert småhus med inntil 4 bueiningar på tomt 6 og ein- / tomannsbustad på tomt 7. Tilkomst til området blir via Fjordvegen der tomt 1-6 får felles avkøyrsløse og tomt 7 får direkteavkøyrsløse frå Fjordvegen. Fri-/leikearealet i kommunedelplanen på gnr.64 bnr.1 er flytta noko vestover og blir lagt på ein betre stad for utsikt og blir kombinert med den offentlege gangstien som skal gå ned til fergekaia. Området skal opparbeidast med benkar, sandkasse og leikeapparat, samt eit eigna utsiktspunkt. Gangstien skal ha universell utforming på den delen som blir liggande innanfor fri-/leikearealet slik alle kan kome til området ovanfrå. Krav om universell utforming på vegen blir ikkje vidareført vidare nedover mot fergekaia. Dette skyldast at dette vil krevje store terrenginngrep og areal for å få tilfredsstillande stigning på vegen og at det er kome tilbakemelding frå kulturavdelinga i fylkeskommunen at ein her skal ta omsyn til nærleiken til gravrøysene/kulturminna i nærleiken. Vegen blir difor relativt bratt i partiet nedanfor f_BLK1. Avgrensinga av byggeområdet i planforslaget følger ikkje nøyaktig same avgrensing som BU9 i kommunedelplankartet. Kommune har akseptert at forslagsstillar kan gjere vurderingar knytt til utstrekninga til byggeområdet utifrå det som vil vere naturleg i forhold til terreng og liknande i området.

Gjennomgang og vurdering av sentrale tema frå høyringsrunda

Gangsti frå BU9 til fergekaia

I vedtaket NU gjorde då planen var sendt på høyring så bad dei administrasjonen drøfte med fylkeskommunen om det kan vere mogleg å få lagt den brattaste delen av gangvegen meir etter reglane for universell utforming. I oversendingsbrevet ber administrasjonen fylkeskommunen og andre aktuelle sektormyndene vurdere i høyring om det kan vere aksept for å redusere stigning på

vegen sjølv om dette vil føre til meir terrenginngrep. Fylkeskommunen er positive til arbeidet som er gjort med stien for å følge deira tidlegare fråsegn til planen. Dei presiserer i si uttale at dei framleis har krav til at stien må plasserast så lang unna gravrøysa som mogleg og med minst mogleg terrenginngrep og skjeringar i landskapet. Administrasjonen har bedt plankonsulent om ei vurdering om det er mogleg å få ei slakare stigning samstundes halde terrenginngrep på eit minimum. Tilbakemeldinga er at for å redusere stigninga må stien slynge seg frå side til side og vil då både øydelegge det naturlege terrenget og komme nærare kulturminnet. Etter høyringsfrist kom det også inn nokre kommentarar frå nabo til foreslått sti og planområdet. Han ønskjer at ein ser på løysing for å legge gangstien nord for gravrøysene. Administrasjonen vurderer at løysinga som vart presentert ved 1. gongs høyring blir akseptert av fylkeskommunen og at dei ikkje ønskjer å vere med på ei løysing som vil gjere stigningstilhøva betre fordi dette vil føre til større terrenginngrep. Sjølv om stigningstilhøva som blir på stien i dei brattaste partia vil gjere det utfordrande for alle å nytte den, vurderer administrasjonen at regulert løysing er eit kompromiss mellom fleire interesser og vel å vidareføre løysinga til forslaget som blir lagt fram for eigengodkjenning.

Byggeområde i aktsemdsone skred

Dei nordlege delane av planområdet var ikkje ein del av faresonekartlegginga til NVE i 2015. Delar av planområdet ligg difor i aktsemdsone for skred. Etter dialog med NVE har plankonsulent har gjort synfaring og sine eigen vurderingar knytt til terrenget og området for å sette ei grense for kvar omsynssonegrensen i området bør gå. I planforslaget som var til høyring hadde ikkje NVE og Statsforvaltar merknad til vurderingane som var gjort knytt til omsynssona, men sidan det var regulert bustadområde innanfor omsynssona som ikkje var reelt farekartlagt meinte dei at ein måtte gjere ei vurdering om bustadområdet var eigna til utbygging og dei råde til at utbyggingsområdet vart avgrensa til arealet som vart vurdert som sikker. Forslagsstillar tok difor bort byggearealet som låg innanfor omsynssona og regulerte det til friområde. For å kompensere noko for «tapt» areal i planforslaget vart utnyttingsgrada auka frå 35% til 40% for to av tomtene.

Leikeplass/friområde

Det har ikkje kome noko merknader til planforslaget knytt til barn- og unge frå sektormynde. Barne- og ungdomsrepresentanten(BU) har uttalt at det i liten grad er lagt til rette for aktivitetar og fysiske utfordringar for dei minste barna på området. BU vurderer at ein her bør kunne krevje ekstra kvalitet på leikeplassen grunna at det tidlegare var regulert til ballplass og leikeplass. Kommunen utfordra forslagsstillar på korleis dei ville imøtekomme denne merknaden. Konkret har dei auka minimumstalet på leikeapparat frå tre til fire. Dei har tatt inn at eit av leikeapparata skal vere eit balanseapparat spesielt for dei minste barna. I tillegg skal det etablerast sandkasse. Administrasjonen vurderer at forslagsstillar har kome BU i møte på merkningen og auka kravet for innhaldet på leikeplassen retta mot dei mindre barna.

Samla vurdering

Det er gjort nokre endringar i planforslaget sidan høyring. Dette har i stor grad vore gjort for å imøtekomme innkomne merknader, blant anna å trekkje byggeområde ut av omsynssona for skred. Som ein konsekvens av dette er utnyttingsgrada på to av tomtene auka noko og leikeområdet har blitt justert noko austover (2 meter). Størrelsen på leikeområdet er det same og kommunen vurderer at dette ikkje har noko praktisk betydning.

Stien frå Fjordkrona og ned til fergekaia blir vidareført slik det var i planforslaget som var til høyring. Dette er i stor grad for å imøtekomme fylkeskommunen sine krav i samband med kulturminnet i nærleiken. Stien blir av fylkeskommunen akseptert som foreslått, og dei i fråsegna ikkje opna opp for å akseptere endringar som NU har ønska med tanke på stigningsgrad.

Ein godkjent reguleringsplan vil her opne opp for etablering av bustader på eit attraktivt område. Utbygginga vil også legge til rette for eit leik og opphaldsareal som kan nyttast av heile området.

Administrasjonen anbefaler at reguleringsplanen blir eigengodkjent.,

Økonomiske konsekvenser

Ingen kjende negative økonomiske konsekvensar for kommunen knytt til planarbeidet eller utbygging av området.

Geir Ove Vegsund
kommunedirektør

Bjarte Hovland
einingsleiar tekniske tenester

Vedlegg:

15282020002 -Fjordkrona på Aursneset-Plankart rev 17012022
15282020002 -Fjordkrona på Aursneset-Føresegner rev 17012022
15282020002 -Fjordkrona på Aursneset-Planomtale rev 17012022
Merknader frå 1.gongs høyring_samla
Fjordkrona_Merknadvurdering etter 1. gongs høyring og offentleg ettersyn
FJORDKRONA PÅ AURSNESET - ILLUSTRASJONSPLAN 170122
FJORDKRONA PÅ AURSNESET - TERRENGSNITT A-F 170122
FJORDKRONA PÅ AURSNESET - VA-PLANSKISSE - EL-FIBER PLANSKISSE
FJORDKRONA PÅ AURSNESET - ERKLÆRING GANGSTI
Formannskapsdokument 07062021
ROS sjekklister
Arkeologisk rapport
Støyberegning Fjordkrona
vegprofiler