



Arkiv: PLANID-15282017006,
GBNR-15/158, FA-L13
JournalpostID: 21/7017
Saksbehandlar: Arild Sunde Rinnan
Dato: 21.05.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
PS 32/21	Nærings- og utviklingsutvalet	31.05.2021
PS 34/21	Kommunestyret	21.06.2021

Detaljregulering for Berli Boligtun - 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 Berli Boligtun (planid 15282017006), jamfør plankart revidert 09.02.2021, føresegner og planomtale revidert 20.05.2021.

Nærings- og utviklingsutvalet - 32/21

NU - behandling:

Arealplanleggar Arild Sunde Rinnan viste PowerPoint, orienterte og svara på spørsmål.

Røysting:

9 røysteføre

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

NU - Vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 1.ledd, eigengodkjenner kommunestyret i Sykkylven kommune fremja planforslag, Detaljregulering for Berli Boligtun (planid 15282017006), jamfør plankart revidert 09.02.2021, føresegner og planomtale revidert 20.05.2021.

Kommunestyret - 34/21

KST - behandling:

Ap foreslo å utsette saka, i det ein ber om ei utgreiing om ambulansetenesta sin bruk av vegen mellom kyrkjevegen og fylkesvegen, før planen vert eigengodkjent.

Høgre bad om gruppemøte, dette vart innvilga.

Forslaget om utsetting fekk 14 røyster, 15 røysta imot. Saka vert dermed realitetshandsama.

Nærings- og utviklingsutvalet si tilråding vart deretter vedteke med 24 mot mot 5 røyster.

KST - Vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 1.ledd, eigengodkjenner kommunestyret i Sykkylven kommune fremja planforslag, Detaljregulering for Berli Boligtun (planid 15282017006), jamfør plankart revidert 09.02.2021, føresegner og planomtale revidert 20.05.2021.

Saksutgreiing

Bakgrunn for saka

Planforslaget var til 1. gongs politisk behandling i NU-møtet 10.12.2019. Der vart det vedtatt å legge planforslaget ut til 1. gongs høyring og offentleg ettersyn. Merknadsfristen var 06.02.2020.

Innkomne merknader og motsegner er no behandla og planforslaget er endra på fleire områder som eit resultat av merknadar/fråsegner frå høyringa. Planforslaget blir lagt fram til 2. gongs politisk behandling med innstilling om å eigengodkjenne reguleringsplanen.

Saksopplysningar

Planforslaget er utarbeida av Slyngstad Aamlid arkitekter v/ Jon Eirik Urstad. Forslagsstillar er SapDesign v/ Svein Asbjørnsen.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for bustadbygging på området mellom Berlihuset og gamle Statoilstasjonen.

I høyringsrunda kom det inn merknader/fråsegner frå 6 offentlege instansar. Fleire av fråsegnene innehaldt motsegner. Oppsummering av desse merknadane/motsegnene med kommunen sine kommentarar kan ein finne i vedlagt dokument «Berli boligtun_Merknadsvurdering etter 1. gongs høyring og offentleg ettersyn».

Statsforvaltar hadde motsegn til: Støy, barn og unge

Fylkeskommunen hadde motsegn til: Barn og unge, samferdsel og automatisk freda kulturminne.

På grunn av motsegnene vart det ein del endringar i plandokument etterkvart som forslagsstillar jobba med å løyse motsegnene. For at høyringsinstansane skulle få ein samla bilete av det endra planforslaget, så vart planforslaget sendt på ei avgrensa høyringsrunde hjå aktuelle partar i februar/mars 2021. Dei fleste motsegnene løyste seg etter dette avgrensa offentlege ettersynet. Støytemaet i planforslaget måtte likevel gjennom ei ny runde med vurdering i etterkant for at denne høyringa før Statsforvaltaren trakk motsegna.

Omtale av planforslaget

I nord er planområdet båndlagt etter kulturminneloven på grunn av arkeologiske funn og er satt av som friområde i plankartet. Dette skapar ein avstand mellom Berlihuset og nybygg i planområdet. Mellom friområdet og utbyggingsområdet er det satt av 850 m2 til leikeplass. Delar av leikeplassen er dekkja av den kulturminnesona, men denne er frigitt med dispensasjon frå kulturminnelova utan ytterlegare utgraving. Byggeområdet ligg på arealet til dagens sambindingsveg mellom Sykkylvsvegen og Kyrkjevegen. Planforslaget legg opp til at denne veggen blir tatt bort.

Innanfor byggeområdet er det opna for ein utnyttingsgrad på 50 % BYA, maksimalt tre etasjar og ein byggehøgde på maksimalt 14,5 meter. Det kan komme maksimalt 25 bueiningar innanfor planområdet. Det er i planen lagt føringar for korleis bygga og uteområda skal framstå og bygging

skal skje i prinsipielt samsvar med vedlagt illustrasjonsplan. Denne legg opp til to tun med nærleikeplass mellom bygga og felles uteareal. Uteareal skal dekke minst 30% av byggeområde BBB. Parkering skal vere i parkeringskjellar. Denne skal ha inn og utkøyring frå Kyrkjevegen. Det er planlagt fortau med 3 meter breidde i heile planområdet lengde på vestsida av Kyrkjevegen. Planforslaget legg opp til at dagens busslomme blir omgjort til eit kantstopp.

Gjennomgang og vurdering av sentrale tema frå høyringsrunda

Samferdsel:

Fylkeskommunen hadde motsegn til planen ved høyring. Dei vurderte at planen hadde utilstrekkeleg utgreiing av trafikktilhøva.

Forslagsstillar har fått Norconsult til å gjere ei supplerande trafikkvurdering og dei har vore i dialog med fylkeskommunen om temaet i prosessen. Den nye rapporten inneheld supplerande og utfyllande vurderingar til rapporten frå 2019 for å svare ut kommentarane og merknadane frå fylkeskommunen, samt trafiktryggleik og framkomelegheit i området. Trafikkanalysane konkluderer med at eksisterande sambindingsveg mellom Kyrkjevegen og FV60 innanfor planområdet er trafikkfarleg i si utforming og plassering. Fordelane med å ta bort vegen er større enn ulempene. Fjerning av sambindingsvegen vil ikkje føre til kapasitetsproblem i kryssa til fylkesvegen ved kyrkja og Circle K.

Med bakgrunn i trafikkanalysane, vurderte fylkeskommunen trafikktilhøva for tilstrekkeleg utgreidd og trekte motsegna knytt til samferdsel i brev 15.04.2021. Statens vegvesen hadde ingen merknader til reguleringsplanen etter dei nye trafikkanalysane var gjennomført. Det ligg difor til rette for at sambindingsvegen kan takast bort og området kan utviklast til bustader.

Støy:

Statsforvaltar hadde motsegn til planen ved høyring. Dei vurderte at planen ikkje tok tilstrekkeleg omsyn til støy.

Planområdet er svært utfordrande med tanke på støy frå trafikkerte vegar på begge sider. I perioden etter 1.gongs høyring har forslagsstillar arbeida med støyproblematikken som er for område for å klare å oppnå tilfredsstillande støytilhøve for bueiningar og uteareal (støynivå 55 db eller lågare).

Det blir for området behov for omfattande støyskjermingstiltak for å få dette til. Mot Kyrkjevegen og FV 60 må det opp støyskjermer. Dette vil gje tilfredsstillande støynivå på felles uteareal, leikeplassar og 1. etasje i bueiningane. For etasjane over vil ein måtte gjere lokale skjermingstiltak på balkongar med støyskjerm på 1,5 meter. Det blir ikkje behov for innglassing av balkongar som Statsforvaltaren er skeptisk til i si fråsegn.

Slik den bindande illustrasjonsplanen legg opp utbygginga så blir det bustadbygg både mot Kyrkjevegen og FV60. Det vil då blir tilfredsstillande støytilhøve mellom desse bygga som vil gje stille side. For å oppnå stille side for alle bueiningar må det på plass støyskjerm mot svalgangane sør i planområde.

I føresegnene er det krav til at alle bueiningar skal vere gjennomgåande og ha minst 50% av rom med støyfølsamt bruksføremål vendt mot stille side, herunder minst eit soverom.

Det er rekkjefølgjekrav at ein ved søknad om rammeløyve ved bygging skal legge ved ein støyrapport som syner at ein oppnår tilfredsstillande støytilhøve i henhold til føresegnene.

Det har vore nokre rundar med Statsforvaltar før dei var tilfreds med korleis støyproblematikken var handtert i planen, men Statsforvaltaren trakk motsegna knytt til støy i brev 07.05.2021.

Med desse støyskjermingstiltaka så oppnår ein støyverdiar som ligg lågare enn det som er definert som gul støysone. For delar av området vil ein likevel ligge heilt i øvre sjiktet av verdiar av det som definerast som tilfredsstillande støynivå, men samla sett vurderer administrasjonen at ein med

planforslaget vil legge til rette for attraktive sentrumsnære bustader.

Barn og unge

Fylkeskommunen og Statsforvaltar hadde motsegn til planen ved høyring. Dei vurderte at omsyna til barn og unge ikkje var tilstrekkeleg ivaretatt og at det ikkje var sikra tilstrekkeleg leikeareal.

Framleis er ikkje krav til størrelse som er satt for kvartalsleikeplass i samsvar med krav satt i kommunedelplan (1500 m²). Ved å definere betre byggegrensa for bygg i BBB, så har ein kunne utvide område avsett til kvartalleikeklassen frå omtrent 650 m² til omtrent 850 m². Det er også lagt inn i føresegnene at det skal vere høg kvalitet på utstyr, material og utføring, samt nokre minimumskrav på innhald slik at ein får eit konkret oppfatning av kva ein i byggesaka skal sjå er oppført. Kommunen er av den oppfatning at ein høg og god kvalitet på ein leikeplass bør kunne kompensere for eit mindre areal for dette planområdet som ligg sentrumsnært og har fleire områder for leik og opphald innan gangavstand, slik som leikeområdet i Kyrkjeparken, volleyballbane/treningspark nord for tidlegare godsterminalen og friområde med nyleg etablert gangsti ved Berlihaugen mot Haugneset.

Nærleikeklassen var tidlegare delt inn i to separate områder, ein til kvart tun. Denne er no slått saman til ein og plassert mellom dei to byggeområda som er definert innanfor BBB. Tidlegare skulle dei to nærleikeklassane utgjere 400 m², når dei no er slått saman er nærleikeklassen til saman på 250 m². Det er planlagt maksimum 25 bueiningar i planområde, som er nokon fleir enn dei 20 bueiningar som skal vere felles om kvar nærleikeplass på minimum 200 m² ifølgje kommunedelplan, men i nær tilknytning til leikeklassen skal det også opparbeidast uteareal (minimum 30%) av område BBB og kvartalsleikeplass. Kommunen kan difor akseptere ein nærleikeplass på 250 m² tilknytt bueiningane.

Ein ser for seg at nærleikeklassen kan tilpassast små born, medan kvartalleikeklassen for større born. Leikeklassane skal vere utstyrt til å innby til utfordrande og aktiv leik.

Sjølv om ikkje arealet satt at til leik (kvartal- og nærleikeplass) er særleg større enn ved 1. gongs høyring (ca 100 m² større), er det presisert meir detaljerte krav knytt til kvalitet og innhald på leikeareala i føresegnene. Slik at ein sikrar at leikeareala blir ein attraktiv del av plan- og nærområdet.

Statsforvaltaren trakk motsegn knytt til tema barn og unge i brev 25.03.2021.

Fylkeskommune trakk motsegn knytt til tema barn og unge i brev 15.04.2021.

Kulturminne

Friområdet nord i planområdet og ein del av kvartalleikeklassen f_BLK1 er båndlagt etter lov om kulturminne. På delen av båndlegginga som ligg på kvartalleikeklassen er det gjeve dispensasjon frå ytterlegare arkeologiske undersøkingar. Dette er merka som RpBo #1 i plankartet. Løyve til inngrep i automatisk freda kulturminne er gjeve etter ei avveging mellom dei kulturminnefaglege verdiane, private omsyn og omsynet til andre samfunnsverdiar. Fylkeskommunen ønskjer likevel at det i reguleringsplanen blir nemnt at større leikeapparat blir trekt lengst mot sør at ein vel mindre leikeapparat mot nord. Dette er tatt inn i planomtalen i avsnitt 4.8.

I fråsegna til den avgrensa høyringa har fylkeskommen reagert på at skal vere ein mur på 1,5 meter mellom f_BLK1 og det freda kulturminneområdet. Tidlegare var det oppgitt ein mur på 0,5 meter for å skille områda. Grunnen til ei høgde på 1,5 meter for skjerm mellom f_BLK1 og det freda området er for å få tilstrekkeleg tilfredstillande støyskjerming for leik- og utearealet. Kommunen vurderer dette som ein god grunn til å avvike den tidlegare førespeilla høgda på 0,5 meter.

Jordskiftesak på eigedom 15/56/0/1

I den avgrensa høyringa kunne fylkeskommunen opplyse om at dei var involvert i ein jordskiftesak på naboeigedomen sør for planområde (gamle Statoilstasjonen). Det kan føre til at fylkeskommunen må avstå grunn for å forbetre avkøyrsla til eigedomen. Saka var ikkje avklart på høyringstidspunkt, men

det kunne få konsekvensar for tilgjengeleg areal for reguleringsplan Berli Boligtun i sør. Fylkeskommunen eig store delar av arealet som no regulerast til bustad. Forslagsstillar Asbjørnsen har planar/ønskjer om eit makebyte med fylkeskommunen for å kunne overta arealet innanfor reguleringsplanen som i dag er i fylkeskommunens eige. Fylkeskommunen har i seinare dialog kome med tilbakemelding at det ikkje lenger er eit alternativ å avstå grunn i jordskiftesaka og at reguleringsplanen kan godkjennast som den er utan å ta omsyn til jordskiftesaka på gbnr. 15/56/0/1.

Samla vurdering

Dette er ein reguleringsplan som har hatt utfordringar frå starten. Plasseringa til område og eksisterande tilhøve har ført til at ein her har måtte gjort mange analyser, undersøkingar og vurderingar på fleire tema. Dei arkeologiske funna nord i planområde har gjort at dette området ikkje kunne takast i bruk som byggeområde. Det einaste reelle byggeområde var difor der dagens sambindingsveg mellom Kyrkjevegen og FV60 ligg. Fleire forslag til omlegging av denne vegen er vurdert, men trafikkanalysane som er gjort har konkludert med at eksisterande løysing er trafikkfarleg og det ikkje er behov for denne sambindingsvegen med kapasiteten som er på dei alternative sambindingane i sør og nord.

Plasseringa mellom to trafikkerte vegar har også gjort at støytilhøva er utfordrande for område. Omfattande støyreducerande tiltak må her gjennomførast ved bygging for å oppnå tilfredsstillande støytilhøve.

Alle planmessige utfordringar er no løyst og planforslaget er klart for ny politisk behandling. Det er lagt opp til relativt høg utnyttinga av arealet til bustad, samstundes som ein skal ivareta gode leikeplassar og uteområder. Parkering skal løysast i parkeringskjellar. Med denne reguleringsplanen vil ein legge til rette for realisering av opptil 25 bueiningar som får ei sentral plassering nær sentrumsfunksjonar i Sykkylven.

Makebyte av eigedom med fylkeskommunen for å realisere byggeplanane vil vere eit forhold med privatrettsleg karakter mellom partane.

Økonomiske konsekvenser

Ingen kjende negative økonomiske konsekvensar for Sykkylven kommune.

Geir Ove Vegsund
kommunedirektør

Bjarte Hovland
einingsleiar tekniske tenester

Vedlegg:

15282017006 - Berli Boligtun - Føresegner rev 20052021

15282017006 - Berli Boligtun - Plankart rev 09022021

15282017006 - Berli Boligtun - Planomtale rev 20052021

Illustrasjonsplan rev C

Berli boligtun_Merknader 1 gongs høyring samla

Berli boligtun_Merknavurdering etter 1 gongs høyring og offentleg ettersyn

Detaljregulering for Berli Boligtun - Behandling av motsegner og ny avgrensa høyring

Statsforvaltaren_Fråsegn til avgrensa høyring - trekking motsegn barn og unge

Fylkeskommunen_Fråsegn til avgrensa høyring- trekking motsegn barn og unge,samferdsel og kulturminne

Statens vegvesen_Uttale til avgrensa høyring av reguleringsplan for Berli Boligtun

Berli Boligtun - Førespurnad til Statsforvaltar om å trekkje motsegn støy

Statsforvaltaren-trekkje motsegn støy

Supplerende trafikkvurderinger Berli boligtun 2020-10-26

Støyberekning Berli Boligtun

Perspektivskiss av mogleg utforming

Tilbakemelding frå fylkeskommunen på jordskiftesak