



Saksframlegg

Saknr.	Utval	Møtedato
PS-54/23	Nærings- og utviklingsutvalet	15.11.2023

23/183 Mindre endring av kommunedelplan for Straumgjerde og oppheving av "Reguleringsendring for Straumgjerde (Barnehagetomt)"

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak

1. Med heimel i plan- og bygningslova § 11-17 godkjenner nærings- og utviklingsutvalet ei mindre endring av kommunedelplanen for Straumgjerde 2017-2028. Gnr.23 bnr.188 (tidlegare Tandstad barnehage) endrar arealformål frå "offentleg og privat tenesteyting" til "bustad".

Vilkår:

Grøntområdet aust for tidlegare Tandstad barneskule (gnr.23 bnr.108, gnr.23 bnr.109, gnr.23 bnr.110 og delar av gnr.23 bnr.183) blir endra frå arealformål "offentleg og privat tenesteyting" til arealformål "friområde" i kommunedelplan for Straumgjerde 2017-2028.

2. Med heimel i plan- og bygningslova § 12-14 4.ledd opphevar nærings- og utviklingsutvalet "Reguleringsendring for Straumgjerde (Barnehagetomt)" med planid 15281979005.

Nærings- og utviklingsutvalet - 54/23

NU - behandling:

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

NUVedtak:

1. Med heimel i plan- og bygningslova § 11-17 godkjenner nærings- og utviklingsutvalet ei mindre endring av kommunedelplanen for Straumgjerde 2017-2028. Gnr.23 bnr.188 (tidlegare Tandstad barnehage) endrar arealformål frå "offentleg og privat tenesteyting" til "bustad".

Vilkår:

Grøntområdet aust for tidlegare Tandstad barneskule (gnr.23 bnr.108, gnr.23 bnr.109, gnr.23 bnr.110 og delar av gnr.23 bnr.183) blir endra frå arealformål "offentleg og privat tenesteyting" til arealformål "friområde" i kommunedelplan for Straumgjerde 2017-2028.

2. Med heimel i plan- og bygningslova § 12-14 4.ledd opphevar nærings- og utviklingsutvalet "Reguleringsendring for Straumgjerde (Barnehagetomt)" med planid 15281979005.

Bakgrunn for saka

Kommunestyret vedtok i sak PS-52/23 å starte prosessen med å endre arealbruk på eigdeomen til tidlegare Tandstad barnehage. Tandstad barnehage vart vedtatt nedlagt sommaren 2022 som kommunal barnehage. Det har vore gjennomført vurderingar rundt alternativ kommunal bruk av bygget, men det er konkludert at Sykkylven kommune ikkje har behov for dette bygget i framtida. Eigdomen barnehagen ligg er vedtatt lagt ut for sal.

Området er i dag sett av til arealformålet offentleg og privat tenesteyting i gjeldande kommunedelplan for Straumgjerde og er regulert til offentleg bygning i reguleringsplanen «Reguleringsendring for Straumgjerde (Barnehagetomt)» frå 1979. For den vidare og framtidsretta utviklinga på området så er det ikkje ønskjeleg at dette området er «låst» til offentleg formål. Kommunestyret har difor vedteke å endre arealbruken på området. Kommunen ønskjer at det blir lagt til rette for bustadformål på eigedomen.

Kommunen vil gjennomføre ei endring av kommunedelplanen for området gjennom ein mindre endring, jf. plan- og bygningsloven § 11-17. Endringane og prosessen vil vere tilknytt denne saka og er ikkje ein revisjon av resten av kommunedelplanen.

Samstundes vil kommunen oppheve gjeldande reguleringsplan frå 1979 for området slik at opphavleg reguleringsplan frå 1977 igjen blir gjeldande, jf. plan- og bygningsloven § 12-14. I den planen er området avsett til bustadformål.

Kommunestyret har delegert myndigheit for saker om planendring til administrasjonen. Endring av arealbruk er politikk. Adminsitrasjonen sender difor saka til nærings- og utviklingsutvalet for behandling.

Saksopplysningar

Eigedom: Gnr.23 bnr.183

Grunneigar/initiativtakar: Sykkylven kommune.

Namn på kommunedelplanen som skal endrast: Kommunedelplan for Straumgjerde (planid 15282016006).

Namn på reguleringsplanensom skal opphevast: Reguleringsendring for Straumgjerde (Barnehagetomt) (planid 15281979005).

Namn på reguleringsplan som igjen skal gjelde for gnr.23 bnr.83: Reguleringsplan for Straumgjerde (planid 15281977002).

Juridisk grunnlag

Plan- og bygningslova § 11-17. Endring og oppheving av kommuneplanens arealdel:

“For endring og oppheving av planen gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan. Kommunestyret kan delegere myndighet til å vedta mindre endringer i planen i samsvar med kommunelovens regler. Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter. Jf. for øvrig § 1-9.”

Plan- og bygningslova § 12-14 4. ledd. Oppheving av reguleringsplan:

“Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om å oppheve plan som i det vesentlige er i strid med overordnet plan. Før det treffes slikt vedtak, skal eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.”

Kommunen sendte ut ein førehandsvarsling der endringa vart omtalt til berørte myndigheiter og naboar den 30.06.2023. Det kom uttaler frå Statens vegvesen, Møre og Romsdal fylkeskommune og Statsforvaltaren i Møre og Romsdal. Samt ein uttale frå eigar av naboeigedom.

Oppsummering av uttalene:

Statens vegvesen:

Statens vegvesen har truleg ingen motførestilling til endringa til bustadformål. Ei heller til oppheving av gjeldande reguleringsplan. Likevel må endringa synleggjere både behov og konsekvensar for arealbruken. Forholdet til dei statlege planretningslinjene for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging vil vere sentral. Viktige tema som transportbehov, trafikktryggleik, framkome for alle trafikantgrupper vil vere viktig å utgreie.

Møre og Romsdal fylkeskommune:

Planområdet ligg i eit eksisterande bustadfelt, så fylkeskommunen har ingen vesentlege merknadar til endringa til bustadformål. Det kjem ikkje fram av varselet om endringa vil kunne ha negative verknader for barn og unges interesser. Kommunen må gjere nokre overordna vurderingar med omsyn til barn og unge. Til dømes kor mange bustadeiningar som soknar til barnehagen sin leikeplass som er tilgjengeleg på kveldstid for borna i nabolaget. Fylkeskommunen trekk fram rikspolitiske retningslinjer for barn og unge som er at ved endra bruk av areal som er i bruk eller egna for leik skal det skaffast fullverdig erstatningsareal.

Statsforvaltaren i Møre og Romsdal

Saka er ikkje opplyst i høve barn og unges interesser. Om barnehagen er eit viktig leikeområde for barn og unge i området, og/eller om det fins anna leikeareal i området, burde det gå fram av saka. Statsforvaltaren viser også til rikspolitisk retningslinjer for barn og unge, punkt 5d om fullverdig erstatningsareal.

Robert Einar Kalvatn (eigar av gnr.23 bnr.137):

Ønsker Sykkylven kommune lykke til med salget av eigedomen Tandstad barnehage. Når det gjeld arealbruken så er han åpen for kva ny eigar vil bruke eigedomen til, men med tanke på at den ligg ganske sentralt i byggefeltet, så kan det være greit at det blir bustadområde som kommunen foreslår.

Vurdering

Tandstad barnehage ligg på eigedomen gnr.23 bnr.183 i Straumgjerde og er på omtrent 2,5 daa. På området i dag av eit barnehagebygg med tilhøyrande ute-/leikeområde. For å kunne utvikle området til bustad som kommunen ønskjer, må kommunedelplanen her endrast frå offentleg- og privat tenesteyting til bustadformål. Dette formålet kan nyttast til alle former for bustad og bustadbruk. Vidare detaljar av arealbruken blir å finne på reguleringsplannivå.

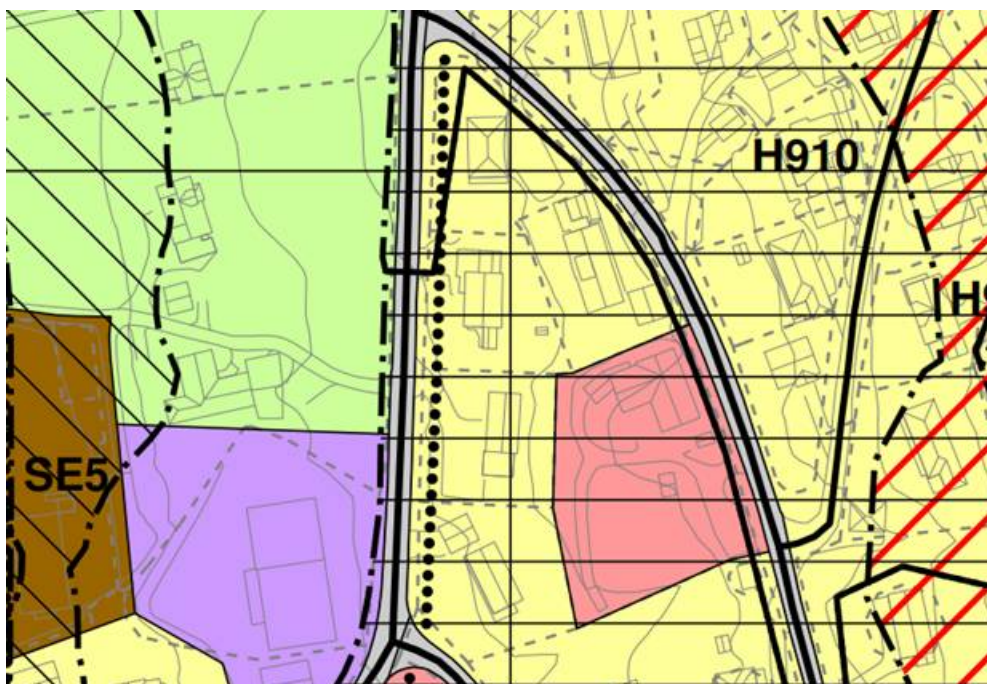
Reguleringsplan for Straumgjerde frå 1977 vart på dette arealet erstatta i 1979 og endra frå bustadområde og fellesareal, til offentleg bygning for å bygge Tandstad barnehage. Ved å oppheve reguleringsendringa frå 1979 vil den eldre delen av planen igjen bli gjeldande for området. Området blir då regulert til bustad og fellesareal. I reguleringsplanen frå 1977 består området av 2 tomter (tomt 28 og 30) som det kan byggast ein- og tomannsbustader på.



Figur 1 Venstre: Barnehagetomta vist med raud strek i reguleringsplan frå 1977. Det gule er bustadområde og det grønne fellesområde. Høyre: Barnehagetomta regulert til offentlig bygning i reguleringsplanen frå 1979.

Ved å først endre kommunedelplanen for området til bustadformål og så oppheve barnehageplanen frå 1979, vil ein igjen få ein samsvar i arealformålet i reguleringsplan og kommuneplan. Ein har då tilrettelagt for ein bruk og vidare utvikling av området til bustader slik kommunen ønskjer. Korleis det regulerte fellesområdet skal opparbeidast blir ein framtidig prosess. Reguleringsplanen legg ikkje føringar for dette.

Dei omkringliggende områda er i stor grad utbygd med private bustader. Kommunen vurderer at ei endring av området frå barnehage til bustad vil vere passende når kommunen har vurdert at anna offentlig bruk ikkje er aktuelt.



Figur 2 Utsnitt frå kommunedelplan for Straumgjerde. Barnehagetomta vises med raud arealformålsfarge, privat og offentlig tenesteyting. Ved endring vil dette område også bli farga gult som bustadområda rundt.

Transportbehov

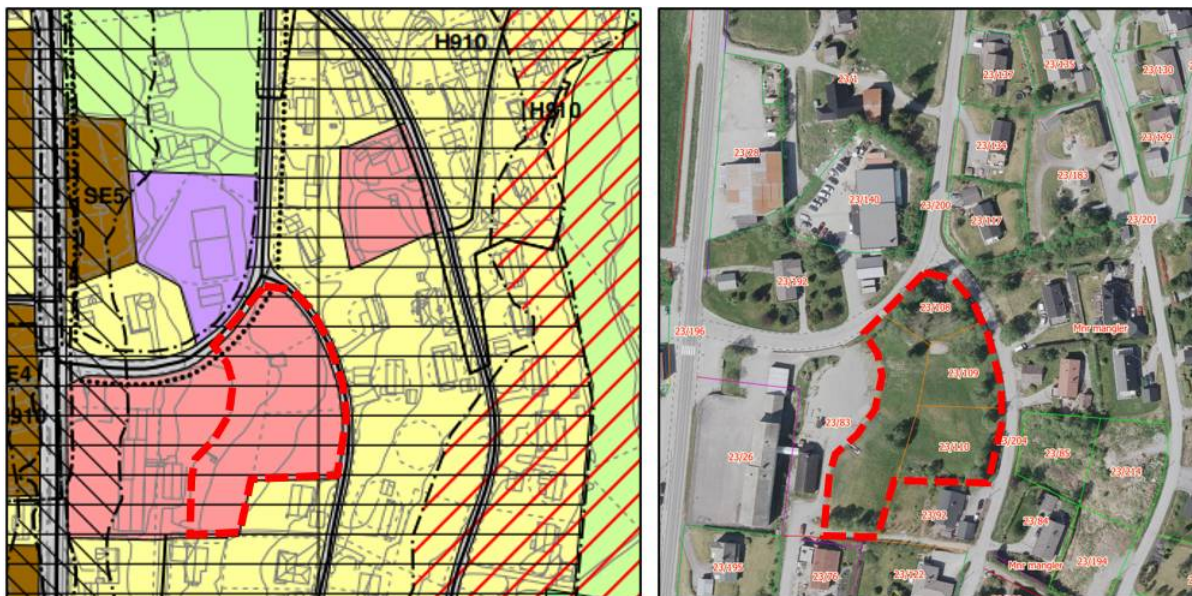
Området ligg relativt sentralt i Straumgjerde. Det er gåavstand til matbutikk og busshaldeplassen ligg omtrent 500 meter unna i gåavstand. Det er ikkje barnehage og skule i nærleiken. Dette kan nås med buss og bil.

Trafikktryggleik

Frå det aktuelle området er det ikkje opparbeida fortau eller gang- og sykkelveg fram til ein kjem ned på gang- og sykkelveg opparbeida på vestsida av fylkesvegen i sentrum av Straumgjerde. Frå det aktuelle området og fram til fylkesvegen er det i stor grad trafikk til og frå bustadane i området og ikkje gjennomkøyringstrafikk til andre formål.

Barn- og unges interesser

Både Statsforvaltaren og fylkeskommunen trekk fram dei rikspolitiske retningslinjene for barn og unge som seier at ein må skaffe fullverdig erstatningsareal ved endra bruk av areal som er i bruk eller egna til leik. Sidan området har vore i bruk til barnehage så går kommune utifrå at området er i bruk til leik og opphald for barn og familiar utanom åpningstider og i helgene. I kva grad det blir nytta ikkje kommunen kartlagt. Det er eit større område omtrent 300 meter lenger sør på Reitane som er satt av til friområde i kommunedelplanen. Dette er eigd av Sykkylven kommune. Delar av dette området er tilrettelagt med dissestativ, sandkasse, zip-line og paviljong. Om ein skal få ei fullgod erstatning for tapt leikeområde på barnehagen, så vurderer administrasjonen at ein må sette av eit areal som kan komme i tillegg til allereie avsett leikeområde/friområde i nærleiken. Ved gamle Tandstad skule er det eit større ubebygd område som i dag framstår som eit parkområde som er grasdekt med noko skog og trær. Dette området var tidlegare i bruk som ein del av Tandstad skule sitt uteområde og er regulert til offentleg formål i reguleringsplan frå 1979 og i kommunedelplanen. Området består av fire eigedomar der tre av desse er frådelt i 1976 og framstår som dei i utgangspunktet kan vere tiltenkt å vere bustadtomter. For å ivareta dette grønne området sentralt i Straumgjerdet for framtida og sikre eit fullverdig erstatningsareal for tapt leikearealet på Tandstad barnehage, foreslår administrasjonen at formålet på dette området blir endra frå offentleg og privat tenesteyting til friområde i kommunedelplanen.



Figur 3: Området markert med raud stipla linje foreslås endra frå offentleg og privat tenesteyting til friområde. Utsnitt av kommunedelplanen til venstre, flyfoto til høgre.

Økonomiske konsekvensar

Ved å endre barnehagetomta til bustadformål kan kommunen selge eller utvikle tomte til bustader. Dette kan gje inntekter for kommunen. Vilkår med å endre området ved tidlegare Tandstad skule til friområde vil ta bort den potensielle økonomiske verdien på området som eit byggeområde, men

med stadsutvikling er det også viktig å sikre offentlege grønne områder for ålmenta i eit ellers bebygd strøk.

Torbjørn Emblem
kommunedirektør

Vedlegg:

Vedtak 52_23 Kommunale bygg - Tandstad barnehage, Vik skule og Aure skule - endra arealbruk
Oversiktskart Tandstad barnehage

Flyfoto og skråfoto over Tandstad barnehage og mogleg erstatningsareal vest for Tandstad skule

Uttaler frå høyringa_samla

KDP Straumgjerde Plankart 03.09.2017

KDP Straumgjerde Føresegner 03.09.2017

PID_15281977002_Reguleringsplan Straumgjerde_Kart

PID_15281977002_Reguleringsplan Straumgjerde_Foresegner

PID_15281979005_Reguleringsendring Straumgjerde_Kart