



**Arkiv:** PLANID-15282019001,  
GBNR-14/433, FA-L13  
**JournalpostID:** 22/10107  
**Saksbehandlar:** Arild Sunde Rinnan  
**Dato:** 29.08.2022

## Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
PS 44/22	Nærings- og utviklingsutvalet	05.09.2022
PS 55/22	Kommunestyret	12.09.2022

### Detaljregulering Aureosen Brygge 2 - 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 Aureosen Brygge 2 (planid 15282019001), jamfør føresegner, plankart og planomtale sist revidert 26.08.2022.

#### Nærings- og utviklingsutvalet - 44/22

#### **NU - behandling:**

Arealplanleggar, Arild Sunde Rinnan orienterte og svara på spørsmål.

Utvalet diskuterte saka.

Det vart satt fram eit felles framlegg til tillegg til kommunedirektøren sitt framlegg:

Det skal vere inngått utbyggingsavtale for gangvegen over planområdet før det vert gjeve igangsettingsløyve.

Samrøystes vedtak: som kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak med det foreslåtte punkt 2.

#### **NU - Vedtak:**

Nærings- og utviklingsutvalet rår kommunestyre til å gjere slikt vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 1.ledd, eigengodkjenner kommunestyret i Sykkylven kommune fremja planforslag, Detaljregulering Aureosen Brygge 2 (planid 15282019001), jamfør føresegner, plankart og planomtale sist revidert 26.08.2022.

Det skal vere inngått utbyggingsavtale for gangvegen over planområdet før det vert gjeve igangsettingsløyve.

#### Kommunestyret - 55/22

#### **KST - behandling:**

Kommunestyret vedtok mot 1 røyst: Som tilrådinga frå Nærings-og utviklingsutvalet.

### **KST - Vedtak:**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 1.ledd, eigengodkjenner kommunestyret i Sykkylven kommune fremja planforslag, Detaljregulering Aureosen Brygge 2 (planid 15282019001), jamfør føresegner, plankart og planomtale sist revidert 26.08.2022.

Det skal vere inngått utbyggingsavtale for gangvegen over planområdet før det vert gjeve igangsettingsløyve.

### **Saksutgreiing**

#### **Bakgrunn for saka**

Planforslaget var til 1. gongs politisk behandling i NU-møtet 08.12.2021. Der vart det vedtatt å legge planforslaget ut til 1. gongs høyring og offentleg ettersyn. Merknadsfristen var 02.02.2022. Innkomne merknader er no behandla og planforslaget er justert på enkelte punkt og område. Det blir vurdert at eit nytt offentleg ettersyn ikkje er naudsynt. Planforslaget vert lagt fram til 2. gongs politisk behandling med innstilling om å eigengodkjenne reguleringsplanen.

#### **Saksopplysningar**

Planforslaget er utarbeida av ProESS AS v/ Maria Havnegjerde Skylstad. Forslagsstillar er Brødrene Aursnes AS. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge den ubebygde delen av området som ligg aust for småbåthamna for konsentrert bustader. For arealet med eksisterande utleigehytter blir det regulert til bustad. Dette for at forslagsstillar vil ha moglegheit å etablere bustader i framtida dersom det ikkje lenger er ønskeleg å fortsette dagens drift med utleigehytter.

#### *Omtale av planforslaget*

Planområdet ligg ved Ullavikvegen, aust for småbåthamna og nord for leilegheitsbygg der Raus ligg. I dag er området regulert til utleigehytter og det er etablert fire utleigebygg på området. I rulleringsprosessen til kommunedelplanen for Sentrum-Ikornnes i 2019 vart området endra frå forretning til eit kombinasjonsformål der ein kan bygge bustad og næring i kombinasjon, eller ein av delane. På den ubebygde delen av området, BKS1, vil ein legge til rette for etablering av 2 konsentrert bygg med 5 bueiningar i kvar. Til saman 10 bueiningar. Der det i dag ligg utleigehytter vil reguleringsplanen legge til rette for etablering av bustader om utleigeverksemda ein gong blir avvikla. Innanfor planområde kan ein tilsaman etablere 19 bueiningar. Det er regulert ein nærleikeplass i bakkant av dei etablerte utleigehyttene. Denne er på omtrent 450 m2 og skal innehalde minimum sandkasse, benk, noko fast dekke jamfør krav til universell utforming og minimum 2 leikeapparat. Leikeplassen skal vere felles for heile planområdet. For å skape avstand og unngå følelse av at leikeområde tilhøyrar utleigehyttene/byggeområde BKS2/BKS3, skal det etablerast gjerde eller hekk mellom leikeområdet og byggeområde BKS.

I høyringsperioden er det kome 7 merknader. Frå Statsforvaltaren i Møre og Romsdal, Møre og Romsdal fylkeskommune, Statens vegvesen, Sykkylven Energi AS, Barne og- ungdoms-representanten Sykkylven kommune, ÅRIM og Per Kristian Nordstrand. Desse er oppsummert og kommentert av plankonsulent i vedlagt dokument «oppsummering innspel etter offentleg ettersyn».

#### **Gjennomgang og vurdering av sentrale tema frå høyringsrunda**

### *Støy- motsegn*

Fylkeskommunen hadde motsegn til planen på temaet inntil følgende punkt vart sikra og vurdert:

- Planområdet er utsett for støy og det er ikkje klart om løysingar sikrar formålet i tilstrekkeleg grad. Det kan mellom anna sjå ut til at ÅDT lagt til grunn i støyrapport, og vidare framtidig ÅDT, er lågare enn dagens situasjon.

Støykonsulent har no nytta oppdaterte ÅDT-tall i modelleringa og ein oppdatert støyrapport er utarbeida. Fylkeskommunen har i brev 23.06.2022 trekt motsegna.

### *Samferdsel-motsegn*

Fylkeskommunen hadde motsegn til planen på temaet inntil følgende punkt vart sikra og vurdert:

- Planforslaget må ivareta gjeldande, tekniske krav til trafiksikkert sideterreng, jf. N101. Dette gjeld også støyvoll.

Forslagsstillar har no justert planforslaget slik at det er plass til å etablere støyvoll innanfor krava i N101. Fylkeskommunen har i brev 23.06.2022 trekt denne motsegna basert på justert planforslag frå ProESS.

### *Feil planformål - motsegn*

Sidan området som no er utleiehytter er tenkt til bustad i framtida, er det korrekte formålet bustad og ikkje eit kombinasjonsformål som det var regulert til i planforslaget ved offentleg ettersyn.

Planformålet er no endra. Fylkeskommunen har i brev 23.06.2022 trekt motsegna.

### *Barn og unge, leikeplass*

Både fylkeskommunen og Barn- og ungdomsrepresentant (BUR) har i sine merknader kommentarar til planlagt leikearealet innanfor planområdet. Fylkeskommunen meiner at leikeplass formelt er ivareteke i planforslaget og reise difor ikkje motsegn, men dei meiner at løysinga ikkje er god. BUR meina at leikeplassen er plassert i eit restareal og er lite tilfredsstillande.

Kommune er delvis einig i at det regulerte leikearealet bærer preg av at det er eit restareal mellom eksisterande utleiehytter og naboeigedomen som vanskeleg kan utnyttast til for eksempel utbygging. Det er likevel eit areal som ligg skjerna frå trafikk og med godt innhald og opparbeiding kan dette bli ein bra leikeplass for området. Størrelsen på leikeplassen er også tilfredsstillande. Kravet satt i kommunedelplanen er ein nærleikeplass på minimum 200 m<sup>2</sup> for områder opp til 20 bueiningar. BLK har ein størrelse på 450 m<sup>2</sup>, noko som kan vege opp for den på stader er noko smal grunna orienteringa på utleiehyttene.

Forslagsstillar har merka seg ønskje om ha leikearealet på det felles uteområdet på BKS1 ved Ullavikvegen og har som eit kompromiss også lagt inn eit område der det skal etablerast akebakke, sandkasse og benkar. For å lage eit skilje mellom privat og felles uteareal, er det eit krav om at avgrensinga til private uteareal på terrengnivå skal ha gjerde eller beplantning. Etter ei samla vurdering av arealet og innhaldet som blir lagt til rette for barn- og unge innanfor planforslaget går administrasjonen inn for leikeplassløysing som forslagsstillar presenterer.

### *Mjuka trafikantar/framtidig fortau langs Ullavikvegen*

Offentlige og private nevner trafikktryggleik langs Ullavikvegen og kryssing av fylkesvegen i sine merknader til planen. Det er trafikk til næringsverksemdene og bustadar i området, samt noko anna køyring. Reguleringsplanen vil bidra til ein auka trafikk på Ullavikvegen med sine potensielt 19 bueiningar. Med berekna årsdøgntrafikk er Ullavikvegen likevel ifølge Byggforsk definert som ein «lite trafikkert veg» ifølge plandokumenta.

I planprosessen har ein hatt fokus på å legge til rette for å sikre mjuka trafikantar. Konkret har ein eit rekkjefølgjekrav at det ikkje gis bruksløyve til nye tiltak innafor planområdet før sikker kryssing av

fylkesvegen er ferdig opparbeida. Dette blir ein realitet når rundkøyringa blir bygd i småbåthavnkrysset.

Det er også lagt inn areal for fortau langs Ullavikvegen i planområdet. Sjølv om det ikkje er satt eit opparbeidingskrav for fortauet i planen, så får ein sikra at dette kan realiserast når det blir aktuelt å få til ei fortausløyising for Ullavikvegen. Utbygger skal også gjer ei vurdering av skiltplan langs Ullavikvegen ved byggesøknad og varsle kommunen om det er behov for meir skilting for å betre trafiktryggleiken for mjuke trafikantar.

### **Samla vurdering**

Motsegnene som kom til planen er i stor grad av teknisk karakter, og er blitt tatt tak i av forslagsstillar, handsama og trekt av fylkeskommunen. Planforslaget kan difor eigengodkjennast og bli rettsleg bindande.

Typen utbygging som blir lagt opp til i planområdet vurderer kommunen å vere innafør når ein ser kva som er realisert innan tilsvarende område med kombinert formål på nabotomta. Området er også relativt sentrumsnært. Ein har likevel ein lavare potensielt utbyggingshøgde av byggeområde BKS2 mot nord der nokre av utleiehyttene ligg i dag. Her skal høgda på nye bygg vere tilsvarende dagens bygg. Dette for å bevare dagens soltilhøve for leikeområde, men det vil også vere ei tilpassing til ein bustadområde mot nord. Bustadane i planområde vil ligge nær sjø og ha gode soltilhøve, og vil mest truleg vere attraktive bustader for Sykkylven.

Leikeplassen ligg på same stad som i planforslaget som var til høyring, men det er no i tillegg lagt inn aktivitet for barn på området BKS1 i form av akebakke og sandkasse. Ideelt sett kunne ei anna løysing for leikearealet vore presentert, men samla sett meina kommunen at dette kan akseptast.

Areal for fortau er satt av i planen, så om kommunen ønskjer å realisere fortausløyising langs Ullavikvegen så legger planen til rette for det.

Administrasjonen vurderer at planforslaget kan leggest fram for eigengodkjenning.

### **Økonomiske konsekvenser**

Det er i dag ingen kjende økonomiske konsekvensar for kommunen å godkjenne reguleringsplanen. Moglege trafiktryggingstiltak i framtida kan komme, men dette vil ikkje vere på grunn av denne utbygginga aleine.

Bente Glomset Vikhagen  
kommunedirektør

Bjarte Hovland  
einingsleiar tekniske tenester

### **Vedlegg:**

15282019001-Aureosen Brygge 2 - Planføresegner rev. 260822

15282019001-Aureosen Brygge 2 - Planomtale rev. 260822

15282019001-Aureosen Brygge 2 - Plankart rev. 260822

Merknader 1. gongs høyring\_samla

oppsummering innspel etter offentleg høyring

Aureosen Brygge 2 - Trekking av motsegn - Fylkeskommunen

Aureosen Brygge 2 - rammeplan VA

Aureosen Brygge 2 - Notat oppsummering VA

renovasjonsteknisk plan

støyvurdering

Aureosen Brygge 2 - ILLUSTRASJONSPLAN 260822

Aureosen Brygge 2 - sjekkliste ROS

Aureosen Brygge 2 - TERRENGSNITT A-B-C OG VEGPROFILER 260822