



Arkiv: FE-610
JournalpostID: 21/602
Saksbehandlar: Njell Hoftun
Dato: 15.01.2021

Saksframlegg

Kaiområdet - vurdering framtidig bruk

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak

Saka vert lagt fram utan framlegg til vedtak.

Saksutgreiing

Bakgrunn for saka

Uavklara framtidig bruk av kaiområdet.

Saksopplysningar

Om området

Kaiområdet (godsterminaltomta og Rema-tomta) er utfyllt areal i sjø vest for Fv60. Samla areal er ca 9,7 da. Av dette er 6,4 da regulert byggeareal (område BS22 i reguleringsplan sentrum).

Utanfor området ligg grøntareal mot nord (sandvolly/trening), ca 4,5 da. Mot sør grensar området til privat byggeareal der det er planlagt nytt forretnings-/bustadbygg.

Grunneigarar

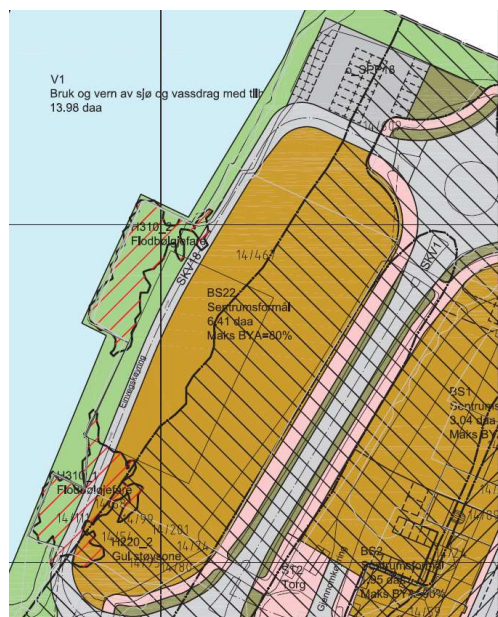
Kaiområdet består av to eigedomar. Sykkylven kommune eig gbnr 14/467, pluss gamlekaia ca ca 6,9 da. Selskapet REN Sykkylven AS (Rema) eig gbnr 14/609, ca 2,8 da.

Prosess kort oppsummert

Kaiområdet har vore gjenstand for mange og lange diskusjonar i Sykkylven siste 10-15 åra. Området har vore lyst ut for sal. Kommunestyret har enda med ikkje å selgje. Det har vore lansert folkebad, høghus, hotell, mm.

Godsterminal-bygget vart fjerna i 2018. Dugnadsgruppa Fole Flenke Damer tok initiativ til kaitrappa og Sykkylven-skiltet. Plassen vart fort ein attraktiv møteplass.

I 2019 sette kommunestyret kaiområdet på vent til etter valget. Saka vart tatt opp att vinteren 2020.





Det skal utarbeidast ein samla reguleringsplan for området.

Planprosessen bar preg av aktiv medverknad med mange innspel. Arkitekt- og planfagleg kompetanse var innleigt til arbeidet.

Reguleringa var ei oppfølging av arkitektkonkurransen for sentrum (2013) og tettstadprosjektet før det (1994).

Sentrumsområde

Områda merka BS1 – BS23 på plankartet er sett av til sentrumsformål. Områda kan nyttast til forretning, kontor, tenesteyting, bevertning, hotell og bustad, med tilhøyrande funksjonar. Parkering kan etablerast innanfor formålet.

Dersom ikkje anna er presisert under det enkelte formålet, gjeld følgjande utnytting av sentrumsområda:

1. etasje skal nyttast til forretning, kontor, tenesteyting, bevertning eller hotell.
2. -4. etasje kan i tillegg nyttast til bustad.

Det er også høve til å etablere eigne parkeringshus innanfor sentrumsområda.

BS22:

Maksimal utnyttingsgrad er sett til 80% BYA.

Maksimal gesimshøgde er sett til 13,5 m. Maksimal mønehøgde er sett til 15 m.

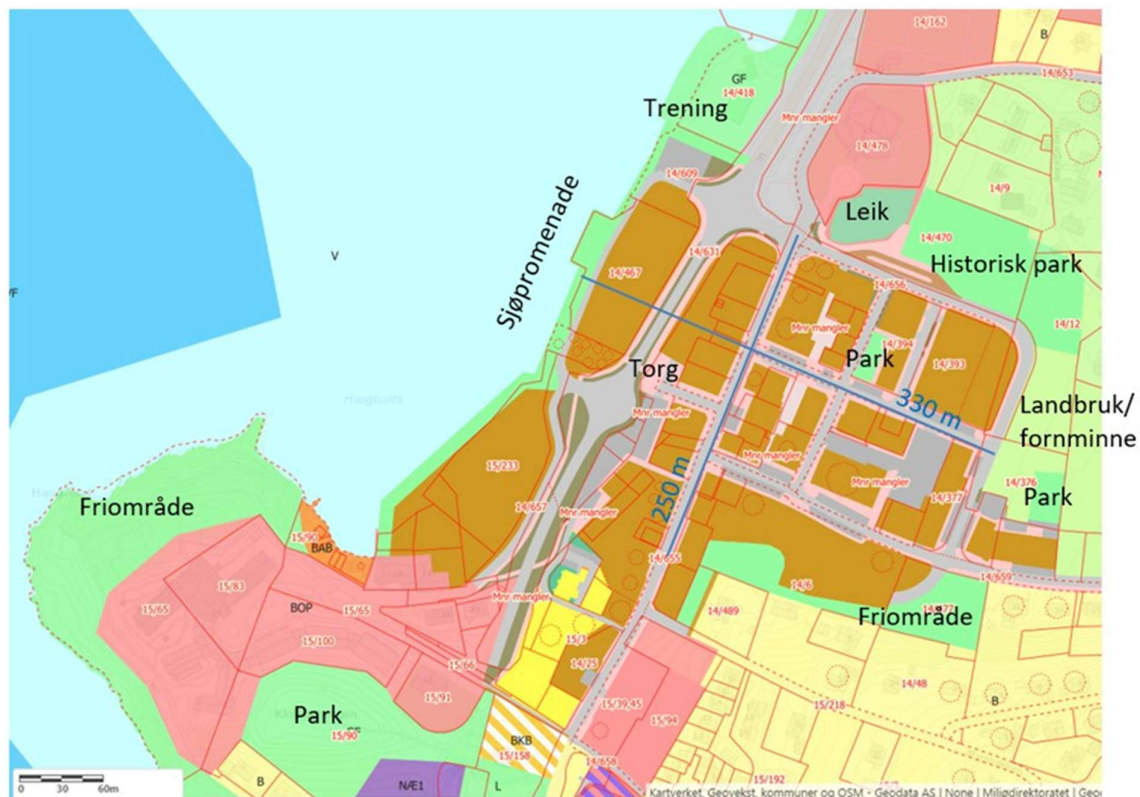
Høgdena skal gi rom for bygg i 4 etasjar. Høgare bygg (høgghus) kan vurderast gjennom detaljregulering.

Før utbygging skal det utarbeidast detaljreguleringsplan for området. Detaljreguleringa skal vise planlagde bygg, gangareal, parkering, internt trafikkareal og terrengbehandling.

Ny bygningsmasse bør tilpassast linjer i eksisterande bygningsmasse med tanke på hensyn til sjøkontakt.

Arealbruk sentrum

Bilde under syner eit forenkla bilde av arealbruk ut frå vedtatte planar (kommunedelplan sentrum/Ikornnes (2019) og områderegulering sentrum (2016)).



- Brunt - sentrumsføremål byggeareal inntil 4.etg.
- Rosa - offentlig/privat tenesteyting
- Gult - bustadareal
- Grønt - friområde. Landbruk på Auremarka.



Prinsippet i vedteken plan er eit kompakt sentrum med høg arealutnytting og utvidingsareal mot sjø. Korte avstandar til grøntareal med ulike funksjonar rundt sentrum. Innanfor kvadraturen er arealet utanfor sparebankbygget regulert til park, nå kjøpt av kommunen. Lysholhagen er gjort fritt tilgjengeleg for publikum, med benker og fotoutstilling (ikkje regulert). Torgområde nedst i Kaigata og delar av bankplassen er regulert som offentleg/privat tenesteyting.

Sandvollybana/treningsområdet er ca 4,5 da. Saman med kaiområdet har ein eit areal på over 14 da mellom Fv60 og sjøen. Kyrkjeparken og regulert parkområdet på Auremarka er ca 10,5 da. Til samanlikning er kunstgrasbana ca 7,5 da.

Arkitektkonkurranse

Samarbeid med Møre og Romsdal fylkeskommune i 2012. Fokus på kvadraturen. Brei fagkunnskap. Tre arkitektgruppering var valgt ut til å delta. Jury med nasjonal fagkompetanse. Brukt som grunnlag for ny områderegulering av sentrum. To premierte bidrag.

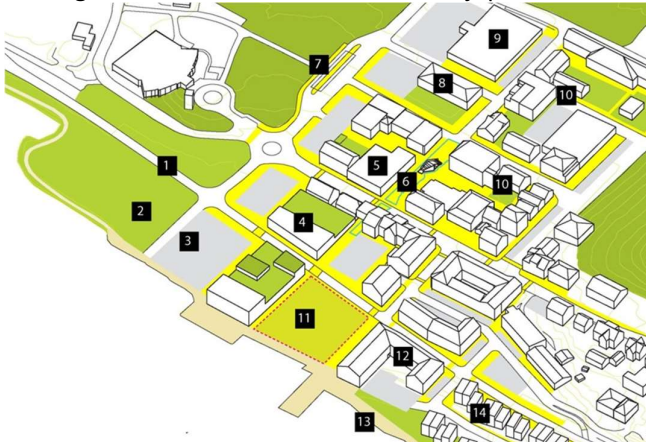
Bidrag 1:

Viser maksimalt utbyggingspotensiale ut frå eit meir bymessig perspektiv. Tung utbygging av sentrum. På sjøsida bustad og forretningsbygg i sør mot helsesenteret. Midlertidig bruk av godsterminalen og arealet rundt som friområde i påvente av framtidig avklaring. Godsterminalen inntil vidare brukt til fritidsaktivitetar (idrett, skate, klatre, o.a.). Sjøpromenade i front.



Bidrag 2:

Viser ei gradvis forlenging av dagens sentrum over Fv60. Denne vert endra til byggate etter modell frå Stryn. Samanhengande parkeringsbelte mot nord. Nytt bygg på kaiområdet. Halve kommunetomta avsett til reserveareal for eventuelt framtidig større bygg, til dømes kulturhus, rådhus, bad, hotell. Næring/bustad i sør mot helsesenteret. Sjøpromenade i front.

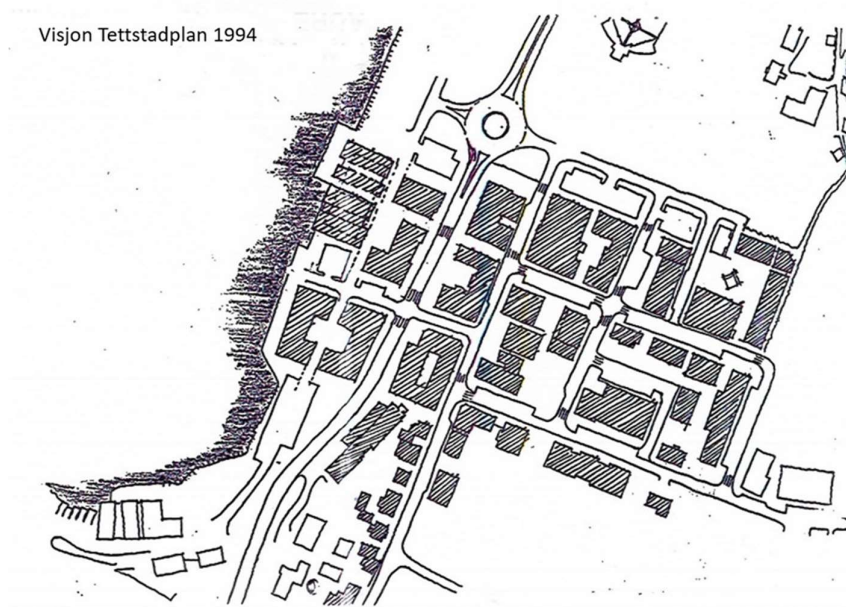




Tettstadprosjektet

Eit omfattande prosjekt på 90-talet, der departement, husbank og andre faginstusjonar var tungt inne, saman med kommunen, med brei kompetanse på stadutvikling, arkitektur, planfag, mm. Prosjektet presenterte ein visjon for sentrum der kvadraturen vaks over Fv60 og sjøsida vart ein integrert del av sentrumsbebyggelsen.

Visjon Tettstadplan 1994



Forslag frå Rema

Rema sitt forslag er kjent frå tidlegare presentasjon for politikarane (vedlagt). Kjernen i forslaget er eit næringsbygg som løftar terrenget og lagar nytt offentleg areal på taket, med ei amfi-løysing som knyter taket saman med kaitrappa. Under amfiet kan det vere teknisk rom for uteareal, lager, offentleg toalett, o.a.

Bygget er plassert ut frå kaien og kaitrappa i linje med eksisterande kvartalsbebyggelse, og i tråd med visjonen frå tettstadprosjektet, arkitektkonkurransen og gjeldande reguleringsplan.

Næringsarealet er dimensjonert ut frå behovet for ein butikk. Det er ikkje dimensjonert for å ta inn andre butikkar.

Forslaget tar i bruk den nordre delen av kommunen sitt areal. Bygget har ikkje behov for tilkomst frå sør, og tar ikkje stilling til bruken av resten av det kommunale arealet.



Forslaget frå Rema er på skisse-/idèstadiet og viser ein mogleg utnyttingsmåte der ein søker å kombinere ulike interesser. Ingen formelle tilhøve er avklara.



Alternative vurderingar

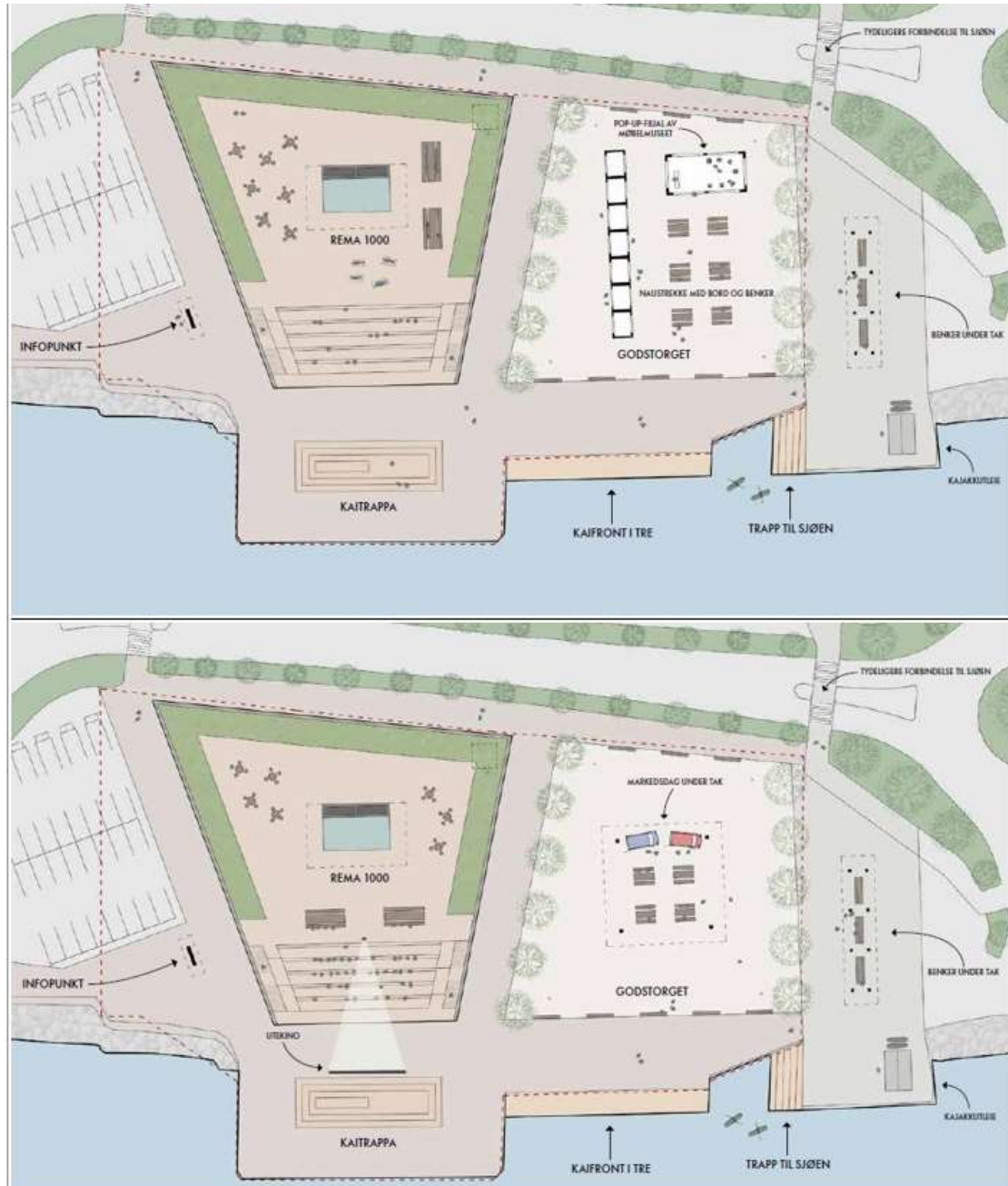
Før ny politisk handsaming var det ønskeleg med ei visualisering av idear frå folkemøte der ein såg på heile området. Det var då naturleg å vurdere med og utan Rema sitt forslag. Arkitektfirma Lala AS fekk oppgåva. Dei har brei kompetanse og erfaring frå arbeid med offentlege rom og tettstadutvikling, og kjenner sentrum godt frå deltaking i arkitektkonkurransen. Forslaga er ingen fasit, men illustrerer ulike moglegheiter.



Alternativ vurdering med Rema-forslag

Forslaget bruker takflate og resterende areal på bakkenivå. Mulighet for fleksibel bruk på bakkenivå er sentralt. Torgareal, arrangement, mm kan få plass her.

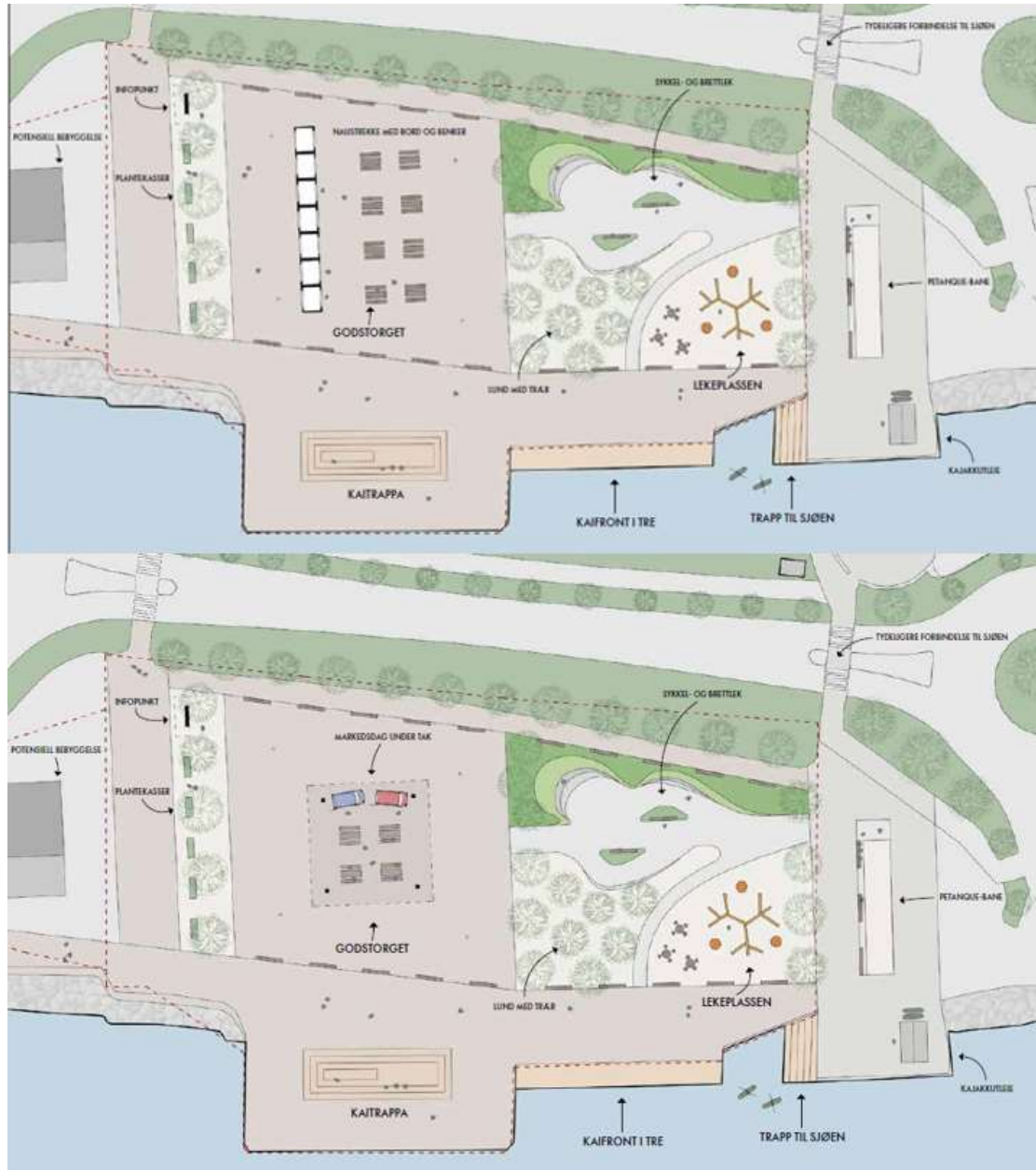
Vegetasjon, tak/naustkonstruksjoner bidreg til intimitet og skjerming og auka bruksverdi.





Alternativ vurdering utan Rema-forslag

Alternativet ser kun på bruken av det kommunale arealet. Alternativet skil seg frå forslaget med Rema ved at alle tiltak skjer på bakkeplan. Det gir større spelerom i korleis ein plasserer ulike element. Området er stort (på størrelse med ei fotballbane) og gir mange moglegheiter, men krev også ei god oppbygging for å skape attraktive bruksområder. Areal med vegetasjon og leik fyller ut og skaper liv i flaten.





Kaihagen

I samband med eit planlagt, større arrangement i vår, som gjekk ut grunna koronasituasjonen, vart det skissert ei midlertidig løysing kalla Kaihagen (Anne Marie Andreassen og Åse Fet). Målet var å skjermje sjøfronten, og lage ei meir tiltalende og trivelsfremjande sone ved kaitrappa. Tanken var ei midlertidig plassering, og at elementa kunne flyttast og brukast i andre kombinasjonar og samanhengar seinare.

Skissene inneheld interessante element anten ein ser på arealbruk på bakkenivå, eller på ein takflate.





Vurdering

Saka vert vurdert i lys av vedteken plansituasjon, eigartilhøve og utviklingsbehov for sentrum.

Kommunedirektøren ser det ikkje som ei kommunal oppgåve å regulere konkurransesituasjonen i ein skilde bransjar. Dette momentet vert ikkje vektlagt i saka.

Saka er vanskeleg. Det syner gjentekne politiske handsamingar, der det har vore vanskeleg å konkludere.

Plansituasjonen er stadfesta gjennom fleire planprosessar dei siste 20 åra. Kommunedirektøren må forhalde seg til kommunestyret sine vedtak.

Dersom kommunestyret ikkje ønsker utbygging i tråd med plan, bør reguleringsplanen endrast.

Eigartilhøva kompliserer prosessen. Kommunen selde i si tid arealet som no er eigd av Rema, og må ta konsekvensen av det.

Dersom planar for butikklokaler ikkje lar seg realisere som skissert, må ein forvente at Rema vil utnytte sitt areal på annan måte, anten i tråd med plan eller ved omregulering. I tråd med plan kan det, ut frå kommunestyret sitt vedtak i 2016, vere bygg inntil 4 etasjar høgt på delar av tomta. Eigedomen er ikkje fritt tilgjengeleg til offentleg føremål.

Utviklingsbehov i sentrum er ei meir samansett sak der mange ulike interesser spelar inn. Kommunen treng eit aktivt og levande sentrum som tener innbyggjarane på ein god måte. Eit sentrum med gode og varierte handelstilbod, ryddige trafikktilhøve og nok parkering. Eit sentrum det er triveleg å vere i, trygt for gåande, tilgjengeleg for alle, med grønne lunger og triveleg stader å vere, med folk som bur der, med plass for dei daglege aktivitetane og for dei store arrangementa. Eit sentrum å vere stolt av, eit sentrum andre får lyst å besøke.

Dessverre er det ingen fasit på korleis ein får til dette. Det ein veit, frå mange tettstadsprosjekt kring i landet, er at tilrettelegging for aktivitet og trivsel, saman med eit godt handels- og tenestetilbod, kan auke attraktiviteten. Samling av tilbod styrkar sentrum og aukar stoppeeffekten.

Dette krev innsats frå alle aktørane i sentrum. Og det krev både tilrettelegging for nyetableringar og auka fokus på trivselstiltak og grønne funksjonar. Spørsmålet er om ein kan få til kombinasjonar som kan tene ulike behov?

Det må vere realisme i ønska for utvikling av kaiområdet. Luftslopp skaper ingen verdiar. Ei realistisk vurdering av kommunale verkemiddel må leggast til grunn. Og ein må gjere ei like realistisk vurdering av kva ein kan vente privat sektor kan stå for.

Sykkylven næringsutvikling har køyrt eige prosjekt på nyetablering av handel i sentrum. Ut frå kva vi har og kva vi treng, vart mange bransjar og aktørar kontakta direkte. Det er dessverre vanskeleg å trekke nyetableringar til kommunen. Marknaden styrer.

Framtidig reserveareal i tilfelle større utbyggingar har fleire gonger vore oppe. Folkebad, kulturhus, o.a. Pr dato er ingen prosjekt i kommunal regi vedtatt.

Saka er som sagt vanskeleg. Konsekvensar må vurderast nøye. Formalitetar må avklarast. I denne omgang dreier saka seg om å samlast om eit grunnlag for vidare arbeid. Kva retning skal ein velje? Meininger og ønsker er mange, alt kan ikkje realiserast. Må ein velje det eine eller det andre, eller kan ein få til gode kompromiss? Kommunedirektøren meiner det, men det er opp til kommunestyret å avgjere.



Kommunedirektøren legg fram saka utan framlegg til vedtak, men vil peike på følgjande moment kommunestyret må ta i særleg betraktning:

- Kommunestyrevedtak om arealbruk (2003, 2010, 2016 og 2019)
- Det er to grunneigarar til området. Ein kvar grunneigar må forvente å kunne utnytte sin eigedom i tråd med vedteken plan.
- Den totale grønststrukturen i sentrum.
- Konsekvens av mogleg auka handelsetablering utanfor sentrum.
- Handel – trivsel og aktivitet – framtidig reserveareal er tre viktige moment.
- Kan ein finne gode kompromissløyser?

Økonomiske konsekvenser

Saka dreier seg om å avklare kva retning ein skal arbeide vidare etter. Økonomiske konsekvensar er ikkje vurdert på noverande stadium i prosessen. Eit eventuelt vedtak om vegval i kommunestyret, vil gi grunnlag for nærare økonomiske vurderingar.

Vedlegg

REN Eiendom Presentasjon Sykkylven 08 06 2020

Mulighetsstudie Sykkylven Sjøfront

Kaihagen

Geir Ove Vegsund
kommunedirektør

Bjarte Hovland
einingsleiar tekniske tenester