



**Arkiv:** PLANID-15282017006,  
GBNR-15/158, GBNR-  
15/214, FA-L13  
**JournalpostID:** 19/2752  
**Saksbehandlar:** Arild Sunde Rinnan  
**Dato:** 29.11.2019

## Saksframlegg

| Saksnr. | Utval                         | Møtedato   |
|---------|-------------------------------|------------|
| 69/19   | Nærings- og utviklingsutvalet | 10.12.2019 |

### **15/214 m.fl - Detaljregulering Berli Boligtun - 1. gongs politisk behandling før 1. gongs høyring og offentlig ettersyn**

#### **Rådmannen sitt framlegg til vedtak**

Planforslaget Detaljregulering Berli Boligtun vert lagt ut til 1. gongs høyring og offentlig ettersyn, jf plan- og bygningslova § 12-11.

Nærings- og utviklingsutvalet - 69/19

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

Arealplanleggjar Arild Sunde Rinnan orienterte og svara på spørsmål.

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

Planforslaget Detaljregulering Berli Boligtun vert lagt ut til 1. gongs høyring og offentlig ettersyn, jf plan- og bygningslova § 12-11.

#### **Saksutgreiing**

##### **Bakgrunn for saka**

Sør for Berlihuset, mellom Sykkylvsvegen og Kyrkjevegen ligg området som i gjeldande kommunedelplan er sett av til bustad/forretning. I den nye kommunedelplanen, som er under utarbeiding, er område sett av til kombinert byggje og anleggsformål. Området er no i prosess med ein detaljreguleringsplan for å kunne nytte området til eit privat bustadområde med tilhøyrande infrastruktur.

Forslagstillar for planen er SapDesign v/Svein Asbjørnsen og plankonsulent er Slyngstad Aamlid arkitekter v/ Jon Eirik Urstad.

Planforslaget er no ferdig utarbeida av plankonsulent og vurdert av administrasjonen. Det blir lagt fram for nærings- og utviklingsutvalet for behandling til 1. gongs høyring og offentlig ettersyn

## Saksopplysningar

### 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 bygg i planområdet. Mellom friområdet og utbyggingsområdet er det satt av 600 m<sup>2</sup> til leikeplass. Delar av leikeplassen er dekkja av den båndlagte sona og leikearealet kan ikkje opparbeidast før det er gjennomført arkeologisk utgraving av området.

Byggeområdet ligg på arealet til dagens sambindingsveg mellom Sykkylvsvegen og Kyrkjevegen. Planforslaget legg opp til at denne vegen blir tatt bort. Her er det åpna for ein utnyttingsgrad på 40 % BYA, maksimalt tre etasjer og ein byggehøgde på maksimalt 14,5 meter. 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 nærleikeplassar og uteareal. Uteareal skal dekke minst 30% av byggeområde BBB. Parkering skal vere i parkeringskjeller. Denne skal ha inn og utkøyring frå Kyrkjevegen.

Det er planlagt fortau med 3 meter bredde i heile planområdet lengde på vestsida av Kyrkjevegen. Planforslaget legg opp til at dagens busslomme blir omgjort til eit kantstopp. Det er lagt opp til at det kan etablerast kantparkering for ålmenta langs vestsida av Kyrkjevegen. Om dette blir ein realitet vil fortauet bli flytta vestover inn i utbyggingsområde BBB.

### Rekkjefølgjekrav

Ved søknad om rammeløyve

- Utomhusplan for heile planområdet
- Støyrapport som syner at ein oppnår tilfredstillande lydtilhøve i henhold til føresegnene
- Renovasjonsteknisk plan

Før bygg vert teke i bruk

- Fortau med tilhøyrande vegareal skal vere ferdig opparbeida
- Leikeareal og fellesområder skal vere opparbeida i tråd med situasjonsplan og føresegner
- Opparbeida del av friområdet skal vere ferdig

### Merknader til oppstart av planarbeidet

Innkomne merknader ligg vedlagt. Oppsummering av merknader og plankonsulentens sine kommentarar kan ein lese i planomtalen § 6.

### Sambindingsvegen mellom Sykkylvsvegen og Kyrkjevegen

I forkant av oppstart av reguleringsplanen, behandla kommunen ein søknad frå SapDesign om fjerning av sambindingsvegen mellom Sykkylvsvegen (FV60) og Kyrkjevegen (mars 2016). Det var eit ønske om å fjerne denne vegen for å kunne nytte arealet mellom Berlihuset og den tidlegare bensinstasjonen som eit bustadområde. Søknaden vart tatt opp til drøfting i NU og gjeve eit administrativt avslag. NU delte søkjars syn på at vegkryssa til sambindingsvegen er trafikkfarleg, men fleirtalet i NU var negativ til ei fjerning av vegen fordi ein då mista ein mykje brukt forbindelse mellom dei to vegane og i beredskapssamanheng vart tilførselsvegen trekt fram som viktig for utrykningskøyretøy.

SapDesign sendte i etterkant av avslaget ein ny søknad med to alternativer. Primært så ønska dei å fjerne sambindingsvegen, men som alternativ så søkte dei om at vegen vart flytta sørover mot den gamle bensinstasjonen og gjort einvegskøyrd for trafikk som kom sørfrå på Sykkylvsvegen. Søknaden

vart behandla i NU i sak 55/16 og følgjande vedtak var gjort:

*«Ei flytting og omlegging til einvegskøyrd tilførselsveg kan være eit alternativ til dagens veg- og køyrestruktur. Søknaden vert difor imøtekommen ved at endringa vert sendt ut på høyring.»*

I samråd med administrasjonen starta SapDesign opp ein reguleringsplanprosess slik at endringar av sambindingsvegen vart tatt opp som ein del av heilheita i ein planprosess. I oppstartsvarselet er Statens vegvesen (SVV) skeptisk til å legge om sambindingsvegen og at endring av veg og køyremønster måtte vurderast grundig i ei helskapeleg trafikkanalyse. I planprosessen er det gjennomført ei trafikkvurdering av omlegginga av sambindingsvegen utført av Norconsult. I rapporten blir det konkludert at det ikkje blir tilrådd ei omlegging av sambindingsvegen til einvegskøyrd. Norconsult meiner at det ikkje er behov for sambindingsvegen når dei legg til grunn trafikktailla, reisetid og kapasitet i andre kryss. For trafikkikkerheita vert det anbefalt å fjerne sambindingsvegen (meir utfyllande informasjon om vurderingane finnes i vedlagt trafikkvurdering).

SVV fekk anledning til å uttale seg til trafikkvurderinga som var gjennomført. Sjølv med Norconsult si anbefaling om å fjerne sambindingsvegen, så konkluderte SVV med at *«Forbindelsesvegen mellom fylkesveg 60 og Kyrkjevegen må oppretthaldast slik han er i dag med trafikk i begge retningar. Kryssløysingane/tilknytningane vegen har til fylkesvegen og Kyrkjevegen bør strammast opp og utbetrast med sikte på å gjere kryssa meir trafikktrygge. Det vidare arbeidet med reguleringsplan for Berli Boligtun må baserast på at noverande vegløysing, med tovegstrafikk, skal oppretthaldast.»*

SapDesign sendte til medlemmene i NU eit brev med bakgrunn i trafikkvurderinga og SVV sin respons til den. NU hadde brevet oppe som referatsak 32/18 på NU-møtet 25.06.2018. I saksprotokollen står det:

*«Uttale frå SapDesign vart i tillegg lagt på bordet. NU-leiar orienterte. Utvalet fekk kome med synspunkt. Oppsummert stiller NU seg per no positive til at det vert fremja eit planforslag der vegen vert fjerna.»*

Det vidare planarbeidet har tatt utgangspunkt i ei løysing der sambindingsvegen blir fjerna og det kan byggast bustader i staden for.

#### Kulturminne og arkeologi

I samband med oppstart av reguleringsplanen vart det stilt krav om arkeologisk registrering av planområdet. Det vart gjort funn i den nordlege delen av planområdet som var ein buplass frå eldre steinalder (8000-6000 år f.kr). Kulturminna har høg forsking- og verneverdi. Det er difor lagt på eit vern av buplassen med ei 5 meter sikringsone i tillegg. Dette må også sjåast i samanheng med bevaring av Berlihuset og fylkeskommunen sine ønskjer om at det blir bevart eit grøntområde i tilknytting til dette huset.

#### Samfunnstryggleik og kvikkleire

I september 2019 presenterte NVE ein rapport frå kartlegginga dei har hatt i Sykkylven når det gjeld kvikkleire og marine lausmasser. Planområdet vart liggande i ei sone for områdeskred som krevde ei ytterlegare fagkunnging undersøking på reguleringsplannivå for å finne ut om det var ustabile marine lausmasser i området som kunne føre til områdeskred. Forslagstiller leigde inn Norconsult for å gjennomføre ei vurdering av området og det var gjennomført grunnboringar. Det vart ikkje funnet kvikkleire på tomta, noko som tilsier at tomta kan utelukkast frå faresone for kvikkleire, skriv Norconsult.

#### Støy

Multiconsult har utarbeid ein støyberekning for utendørs støy frå veg for planområdet. Innanfor planområdet er det raude støysoner mot Kyrkjevegen og Sykkylvsvegen. Mellom dei raude støysonene er det kartlagt gul støysoner. Føresegnene stiller krav til at det ikkje er tillatt å byggja for støyfølsamt formål innanfor raud sone (for eksempel bustad). For bygningar til støyfølsam bruk innanfor gul sone krevs det avbøtande tiltak som er lista opp under § 4.1 i føresegnene. Leikearealet skal skjermast for støy og trafikk. I støyberekninga går det fram at ein klarer å oppnå

brukbare lydtilhøve for uteopphald på bakken ved å etablere støyskjerm mot Sykkylvsvegen med topp på kote +17 m og med 2 meter støyskjerm mot Kyrkjevegen.

Fylkesmannen har varsla at dei kan fremje motsegn til reguleringsplanen om dei ikkje sikrar gode nok støytilhøve.

### Barn og unge

Planforslaget klarer ikkje å oppfylle kravet i kommunedelplanen om at alle bueiningar skal innan ein gangavstand på 250 skal ha ein kvartalleikeplass på minst 1500 m<sup>2</sup>. Planforslaget legg opp til eit leikeareal på 600 m<sup>2</sup> som er satt av i plankartet og krav om ein nærleikeplass per tun innanfor byggeområde BBB. Det er eit større friområde mellom leikeplassen o\_BLK og Berlihuset. På Klokkarhaugen, 150 meter unna, er det også eit friområde. 500 meter unna ligg den offentlege leikeplassen i kyrkjeparken. Både Fylkesmannen og fylkeskommunen har fokus på barn og unge. Fylkesmannen har varsla at dei kan fremje motsegn mot reguleringsplanen om den ikkje tek tilstrekkeleg omsynt til barn og unge sine interesser.

### **Vurdering**

Gjennom heile reguleringsarbeidet har det vore ein usikkerheit knytt til sambindingsvegen mellom Sykkylvsvegen og Kyrkjevegen. Statens vegvesen har ved kvart høve dei har uttalt seg vore negativ til å fjerne vegen eller leggje den om. Tilbakemeldingane får politikarane har i løpet av prosessen gått ifrå eit ønskje om å behald vegen som den er, til å vere positiv til eit planforslag som legg opp til å fjerne vegen.

Forslagstiller sin motivasjon for å få vegen fjerna er ønskje om bustadbygging. Men som trafikkvurderinga også tar opp, så oppfyller ikkje kryssa på sambindingsvegen dagens krav og køyremønsteret med dagens utforming kan skape farlege situasjonar både ved på- og avkøyring frå Sykkylvsvegen og Kyrkjevegen. SVV foreslår å stramme opp strukturen i kryssområda og oppretthalde dagens funksjon med trafikk i begge retningar for å gjere kryssa meir trafikktrygge. Kommunen er einig i at dette er forbetringstiltak som burde gjennomførers om ein fortsatt skal oppretthalde sambindingsvegen, men for den private reguleringsplanen vil det å behalde sambindingsvegen bety at byggeprosjektet ikkje lar seg gjennomføre. Dei arkeologiske funna har båndlagt dei nordlege delane av planområdet slik at det einaste arealet som er igjen å bygge på er der sambindingsvegen ligg i dag. Planlegging, finansiering og gjennomføring av ei eventuell utbetring av sambindingsvegen må då gjerast av det offentlege.

Sambindingsvegen er ein veg som i dag blir nytta som eit alternativ til å komme seg til Sykkylvsvegen eller til Kyrkjevegen. I trafikkvurderinga står det at det ikkje blir kapasitetproblemer for dei to kryssa ved Circle K og rundkøyringa i Aure sentrum og at både Kyrkjevegen og Sykkylvsvegen har kapasitet til å lede trafikken, som i dag går på sambindingsvegen, til desse kryssa. Vurderinga seier også at det er liten gevinst på reisetiden ved å bruke dagens sambandsveg i stadenfor å nytte dei to nemde kryssalternativa.

Kyrkjevegen var hovudvegen gjennom Sykkylven før fylkesveg 60 vart bygd. Vegen har fortau på austsida på heile strekket frå rundkøyringa ved Kyrkja og sørover til Vik skule. Det er ikkje planar om noko vesentleg oppgradering av Kyrkjevegen, men det er eit kontinuerleg fokus for å betre avkøyrslar, siktsoner og tryggleik for mjuke trafikantar på denne vegen. Siste året er det gjort tiltak på Kyrkjevegen i Aure sentrum for å stramme opp dei trafikale tilhøva med klarare oppmerking av køyrebane og kantparkeringsplassar, samt fortau for gåande.

Ved å gå for eit reguleringsforslag som går imot SVV sine anbefalinger, kan det føre til protester/motsegn i tilbakemeldinga som kjem ved 1.gongs høyring og offentlig ettersyn. Administasjonen legg likevel trafikkvurderinga og dei siste politiske tilbakemeldingane om ta bort sambindingsvegen til grunn for planforslaget som blir sendt til politisk behandling.

Reguleringsplanen og byggeprosjektet vil gje sentrumsnære bustader/leiligheiter som har vist seg å

vere ein type bustad som det er behov for i Sykkylven. Sentrumsnære leilighetsprosjekt dei sist åra har vore populære kjøpsobjekt. Den sentrumsnære lokaliteten gjer også at det er ønskeleg å utnytte arealet og ein kan akseptere ein høg utnytting også i høgden. Kommunen støttar ei framtidig utbygging av området til bustader.

Sjølv om ikkje ein kan oppfylle kravet om kvartalleikeplass for planområdet så er det her fleire moglegheiter i nærområdet for leikeplass og grøntområder som er satt av/regulert til friområder. Moglegheta til å nytte det no båndlagde området i reguleringsplanen til opparbeida areal vart redusert på grunn av dei arkeologiske funna. Dette fører til at det er eit friområde rett i nærleiken. Leikeplassen i kyrkjeparken ligg ein spasertur unna. Nærleikeplassane som skal vere tilknytt tuna er ikkje plassert inn på plankartet grunna at det vil vere utfordrande å låse ein nøyaktig plassering på tomta på noverande tidspunkt i prosessen. Kommunen si vurdering av heilheita i området er at barn og unge sine interesser er ivaretatt.

### **Samla vurdering**

Administrasjonen vurderer at planforslaget har vore lagt ut til 1. gongs høyring og offentleg ettersyn.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen kjende økonomiske konsekvensar for kommunen

May-Helen Grimstad  
Rådmann

### **Vedlegg:**

15282017006 - Berli Boligtun - Føresegner  
15282017006 - Berli Boligtun - Plankart  
15282017006 - Berli Boligtun - Planomtale  
Illustrasjonsplan - Reguleringsplan for Berli boligtun  
Merknader til oppstartsvarsel\_samla  
v2\_Trafikkvurdering for omlegging av forbindelsesveg mellom Fv 60 og Kyr...  
SVV si tilbakemelding på trafikkvurderinga  
SapDesign sitt brev til NU 21062018  
Referatsak RS 32 18 på NUmøte 25062018  
Referat fra møte 13022019 på Berlihuset med diverse partar  
Støynotat - Reguleringsplan for Berli boligtun  
Rapport fra grunnundersøkelser for Berli boligtomt, versjon 2  
Tilbakemelding om arkeologisk registrering 27092018  
Arkeologisk registreringsrapport