



<b>Saksnamn: Detaljregulering Aureosen Brygge 2</b>	
<b>Planid: 15282019001</b>	
<b>Møtestad: Rådhuset</b>	<b>Møtedato: 04.03.2019</b>
<b>Deltakarar:</b>	Frå kommunen
Forslagstillar:	Arild Sunde Rinnan (Arealplanleggar)
Brødrene Aursnes AS v/Knut Henning Aursnes	Kristian Trandal (Byggesak)
	Bjarte Hovland (Teknisk sjef)
Fagkunnig plankonsulent:	
ProESS AS v/ Maria Skylstad og Sindre Øen	
	Andre:
<b>1. Bakgrunn for å starte opp planarbeidet</b>	
(Her skal det kome fram kva som er forslagstillaren sin intensjon med planarbeidet)	
<p>Intensjonen med planarbeidet er å regulere om delar av eit område som i dag er regulert til utleiehytter til konsentrert bustadområde på gnr.14 bnr.433. Området der det allereie er oppført utleiehytter er ønskje om skal få eit kombinasjonsformål med bustad og næring, slik at det er mogleg å etablere bustader der om/når det ikkje er ønskjeleg å fortsette dagens drift med utleiehytter.</p> <p>Ved første kontakt med kommunen hadde forslagstiller ønskje om å bygge ei lavblokk med 3.etasjer. Dette er endra til eit ønskje om 3 firemannsbustader på det i dag ubebygde området på tomta. To i vest mot Ullavikvegen sørvest på tomta og ein på det ledige arealet søraust på tomta. Forslagstiller ser for seg bygg i 2 etasjer med moglegheit for inntil 2 buingar i kvar etasje.</p>	
Vedlegg (materiale som vart lagd fram frå forslagstillaren under førehandskonferansen)	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Aureosen Brygge 2 - GJELDENE PLAN</li><li>• Aureosen Brygge 2 - Oppstartsmelding - forslag plangrense</li><li>• 8086 AUREOSEN BRYGGE 2 - ILLUSTRASJONSPLAN</li><li>• Forslag til detaljregulering for Aureosen Brygge 2 - planinitiativ</li></ul>	
<b>2. Utdyping av tema som vart drøfta på møtet</b>	
(som ikkje blir omtalt i punkt 4)	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Trafikktryggleik: Før rundkøyring er på plass vil det ikkje vere ei tilfredsstillande kryssing av fylkesvegen (FV) mot sentrum i området. Dette bekymrar kommunen då det i dag er fleire born som må krysse FV for å gå til skulen og andre mjuke trafikkantar. Ved etablering av fleire buingar er det å tru at dette problemet vil auke. Sjå også punkt 10.</li><li>• Estimert plangebyr med 2019-satser: omtrent 25 000 kroner</li><li>• Nabolister, grunnkart ect. kan bestilles på Infoland. PDF-plandokument av gjeldande planar finnes på kommunen sin kartportal. For SOSI-fil av planar, kontakt kommunen.</li></ul>	

**SYKKYLVEN KOMMUNE**

- Planforslaget må vise vegføring i planområdet og parkeringsareal. I planforslaget må ein ta utgangspunkt i krav til parkering som er satt i den kommande kommunedelplanen for sentrumsområdet. Sjå avsnitt 5 punkt 10. Kommunen oppfordrar til å regulere gode og funksjonelle parkeringsareal i planområdet
- I kommunedelplanen som vart vedtatt 16.12.2019 er det aktuelle området satt av til kombinasjonsformål der det kan byggast bustadar, forretning og kontorlokale i kombinasjon, eller berre eit av formåla.  
Næring er ikkje nevnt i kommunedelplanen, men sidan området i dag er i bruk til utleiehytter, vil eit kombinasjonsformål som tek i vare dagens bruk med ein moglegheit til å nytte område til bustad vere innanfor vurderer kommunen. Kommunen anbefaler å nytte sosikode 1900 «Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål» i reguleringskartet på område med eksisterende utleiehytter. Det må då knyttast føresegner til dette formålet som seier at kombinasjonen er næring (utleiehytter) og bustad. Intensjonen av kombinasjonsformålet må også kome fram.

**3. Planføresetnader**

skal fyllast ut av kommunen

**Reguleringsplanform**

- Detaljregulering  
 Områderegulering

Følgjande overordna planar (fylkesplanar, arealdel til kommuneplanen, kommunedelplanar, områdereguleringsplanar, temaplanar mm.) har konsekvensar for planområdet:

PlanID	Godkjent	Plannamn	Formål (som blir berørt)
15282017004	16.12.2019	Kommunedelplan for Sentrum-Ikornnes 2019-2029	Kombinert byggje og anleggsformål

Planen vil erstatte delar av følgjande planar (reguleringsplanar, utbyggingsplanar mm.):

PlanID	Godkjent	Plannamn	Formål (som blir berørt)
15282014003	09.11.2015	Detaljregulering for gnr.14 bnr.433	Utleiehytter

**Er det i gang anna planarbeid i nærområdet?**

- Ja  
 Nei

Merknader:

**Vil planforslaget samsvare med overordna plan?**

- Ja  
 Nei

Merknader: Kommunedelplan som vart vedtatt 16.12.2019 legg ein opp til at det innanfor kombinert

byggje og anleggsformål kan byggast bustad.

**Vil planforslaget utløyse krav om konsekvensutgreiing/planprogram?**

(Jf. Forskrift om konsekvensutgreiingar - KU)

- Ja
- Nei
- Fell planen inn under KU § 2 → skal konsekvensutgreiast
  - Fell planen inn under KU §§ 3 og 4 → skal konsekvensutgreiast
  - **NB!** Dersom planen fell innunder § 3, men ikkje innunder § 4, skal dette gå fram av varsel og kunngjering om oppstart av planarbeidet, jf. KU § 5

**Tiltaket vedkjem følgjande rikspolitiske/statlege retningslinjer:**

**Rikspolitiske retningslinjer, jf. pbl.85 § 17-1 første ledd**

- for samordna areal- og transportplanlegging
- for styrking av barn og unge sine interesser i planlegging
- for verna vassdrag

**Statlege planretningslinjer, jf. pbl.08 § 6-2**

- for klima- og energiplanlegging i kommunane
- differensiert forvalting av strandsone langs sjøen
- samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Merknader:.....  
 .....  
 .....

**4. Krav til kunngjering om oppstart av planarbeid**

Kopi av referatet frå førehandskonferansen skal sendast regionale myndigheiter med varsel om oppstart av planarbeidet. Forslagstillar skal varsle oppstart av planarbeidet, jf. pbl § 12-8. Høyringsfristen skal vere på minst 4 veker. Kunngjeringa skal også publiserast på kommunen si heimeside (kopi av annonseteksten skal sendast til kommunen).

Kunngjering om kva brev og annonse skal innehalde:

- Oversiktskart, avmerka planområde
- Kart 1:1000 – 1:5000 med planavgrensing
- Orientering om planforslaget, gjeldande og framtidig planstatus og formål

Merknader:

- Førebels planavgrensing skal avklarast i førehandskonferansen
- Dokument skal sendas til kommunen for publisering på heimeside
- Skal annonseras i Sykkylvsbladet. For hytteplanar skal det også annonseras i Sunnmørsposten.

**5. Tema i planprosessen, med kommentar frå kommunen**

Følgjande forhold skal utgreiast i samband med planarbeidet.  
 Detaljering av vurderingstema går fram i vedlagd sjekklister for innhald i planframlegget.  
 Tema som ikkje er kommentert i dette referatet kan likevel vere viktige i reguleringa. Ev. behov for

SYKKYLVEN KOMMUNE

utgreiingar skal vurderast av planleggjar i den konkrete reguleringssak.

1. Barn og unge sine interesser	<p>Det må settes av eit tilfredsstillande leikeareal i planområdet. Dette skal oppfylle minimumskrav satt i kommunedelplanen. Kommunen ønskjer at planleggjar/forslagstillar går lenger enn desse minimumskrava for å skape ein god leikeplass som er innbydande og inspirerande for barn. For eksempel i fargar, type leikeapparat, utforming osv. Leikeplassen må vere sikra tilfredsstillande sol- og støyforhold.</p> <p>Kommunen meina at det opparbeida leikeareal på leikelandtomta ikkje er eit eksempel for etterfølgelse, sjølv om det stettar minimumskrava.</p>
2. Universell utforming	Prinsippa om universell utforming skal leggest til grunn i plansaka. Det skal greiast ut korleis desse omsyna er ivaretatt.
3. Eldre sine interesser	Ingen merknad
4. Jordvern- og landbruksfaglege vurderingar, skogbruksinteresser	Ingen merknad
5. Naturmangfald	Ingen merknad
6. Kulturlandskap og kulturminne	Det var i reguleringa av området i 2013 ikkje satt krav om arkeologisk registrering. Området er bearbeida.
7. Strandsone, sjø og vassdrag	Området ligg i 100 metersbeltet frå sjø, men ligg i eit område som i stor grad er opparbeida med bebyggelse og småbåthamn. Omsyn til strandsona synes difor lite relevant. Det må i planen vere ei byggegrense mot sjø, men denne blir meir relevant som avstand til Ullavikvegen.
8. Miljøvern faglege vurderingar	Ingen merknad
9. Samfunnstryggleik og beredskap	<p>Bygga blir i tryggleiksklasse 2 med 4 bueiningar i kvart bygg.</p> <p>Dimensjonerande kotehøgde for sekundærverknad skred frå Åknes med årleg nominell sannsyn 1/1000 er 2,7 meter i Sykkylvsfjorden</p> <p>Dimensjonerande kotehøgde stormflo 2,6 moh+ bølgepåvirkning med årleg nominell sannsyn 1/200. (I ytre del av Sykkylvsfjorden er det vurdert at vindtilhøve vil krevje at bølgepåverknad vil vere ein faktor, men det er ikkje vurdert kva denne faktoren vil utgjere på kotehøgden)</p>

**SYKKYLVEN KOMMUNE**

	Det må utarbeides ei ros-analyse i planforslaget
10. Veg og vegtekniske forhold, trafikktryggleik	<p>Det er i dag ikkje tilfredsstillande kryssingspunkt av FV60 frå planområdet for mjuke trafikkantar. Rundkøyringa i småbåthamnkrisset (med kryssing av mjuke trafikkantar) er ferdig regulert, men er ikkje på investeringsprogrammet til fylket i perioden 2019-2027.</p> <p>Det er i dag utfordringar med kryssing av FV60 i dette krysset, skuleborn og andre, som kan skape trafikkfarlege situasjonar. Ei ytterlegare utbygging i området vil mest truleg skape ein meir utfordrande trafikksituasjon ved småbåthamnkrisset. Dette blir eit vesentleg punkt/utfordring som planleggar/utbygger må gjer greie for i planen.</p> <p>Krav til parkering (henta frå ny kommunedelplan):          Bustader: 1 plass pr bustad opp til 80 m<sup>2</sup>          1,5 plass pr bustad mellom 80 og 120 m<sup>2</sup>          2 plassar pr bustad over 120 m<sup>2</sup>          I tillegg skal det settast av 1 sykkelparkeringsplass pr buening.</p> <p>Kommunen oppfordrar forslagstiller til å legge til rette for gode og funksjonelle parkeringsareal i planområdet.</p>
11. Kommunaltekniske anlegg (vass, straum, avløp, renovasjonsteknisk plan)	<p>Sykkylven energi kan kontaktes for kapasitet og plassering av kommunalteknisk anlegg.</p> <p>Renovasjon:          Forskrift om hushaldsavfall og slam i Ålesundregionen, Sykkylven kommune, Møre og Romsdal (2013), Del 4. Renovasjonsteknisk planlegging, sjå §§ 13 og 14. Årim er kontaktpunkt.</p>
12. Klima og energi	Ingen merknad
13. Folkehelse (støy, ureining, m. v.)	<p>Innanfor planområdet er det i støysonekarta til Statens vegvesen kartlagt både raud og gul støysone. Ei meir detaljert støyvurdering må gjerast for området i reguleringsplanen. Støyforhold skal oppfylle Miljøverndepartementet si retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Avbøtande tiltak skal omtalast i regulerings- og byggesakene, samt innarbeidast i føresegnene til reguleringsplan.</p>

**6. Krav til planforslaget – innhald og materiale**

- Plankart (PDF-plankart og det skal leveras feilfri SOSI-fil ved 1. gongs offentleg ettersyn og etter eigengodkjenning)
  - Namning av dokument: «(planid) – (plannavn) - Plankart rev. (dato)»

- Reguleringsføresegner (jf. pbl § 12-7)
  - Namning av dokument: «(planid) – (plannavn) - Føresegner rev. (dato)»
- Planomtale (jf. pbl § 4-2)
  - Namning av dokument: «(planid) – (plannavn) - Planomtale rev. (dato)»
- Risiko- og sårbarheitsanalyse (jf. pbl § 4-3)
- Utfylt sjekklister for innhald i planframlegget (finnes på kommunen si heimeside)
- Kopi av kunngjeringsannonse, varselbrev og adresseliste
- Kopi av innkomne merknader
- Ev. illustrasjonar (terrengmodell, 3D- illustrasjonar, landskapsanalyser...)

### 7. Oppstart av planarbeidet – tilråding frå kommunen

- Kommunen tilrår oppstart av planarbeidet
- Kommunen er usikkert om oppstart kan tilrådest
- Kommunen tilrår ikkje oppstart av planarbeidet

Grunngjeving: Reguleringa blir i tråd med overordna plan for området. Trafikksituasjonen med kryssing av fylkesvegen for mjuke trafikantar er eit usikkerheitsmoment for kommunen i dette prosjektet. Kommunen føresett at temaet blir vurdert nærar i planen.

### 8. Vidare framdrift

Er det aktuelt med utbyggingsavtale for gjennomføring av planen?

- Ja
- Nei
- Ikkje avklart
- Avgrensing av planområdet er avklart (Avgrensing av eigedommen 14/433 i nord og sør, og senterlinje veg i aust og vest)
- Kommunen sender forslag til rev. planavgrensing til planleggjar etter førehandskonferansen
- Kommunen sender forslag til plannamn og plan-ID til plankonsulenten etter konferansen (sjå øvst på første side)
- Forslagstillar skal kontakte Sykkylven Energi AS for å avklare kapasiteten av dei kommunaltekniske anlegga
- Det kan vere ønskeleg med eit ekstramøte der ev. innkomne merknader, plankonsulentens sine førebels skisser og forslag vert gjennomgått
- Forslagstillar er gjort kjent med reguleringsplanprosessar (illustrasjon)
- Forslagstillar er gjort kjent med sakshandsamingsfristar (sjå kommunen si heimeside under

«Reguleringsplan»)

Forslagstillar er gjort kjent med kommunen sitt gebyrregulativ for handsaming av reguleringsplanar. (sjå heimesida til kommunen)

- Kommunen leverer kartfiler til følgjande e-postadresse:

maria@proess.no

- Kommunen leverer vedlegga til dette dokumentet til følgjande e-postadresse:

maria@proess.no


Referatet sist revidert 17.12.2019

### 9. Stadfesting

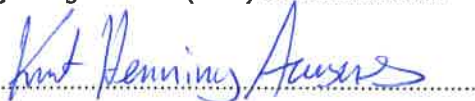
Under førehandskonferansen er utgreiingsbehov for planarbeidet opplyst så langt det har vore mogleg på dette tidspunktet.

Innkome merknader, ev. krav frå myndigheiter til planen, vil kunne føre til endring av prosjektet eller til framdrift av prosjektet.

Dato: 17.12.2019

For kommunen: 

Referatet er godkjent og motteke (dato): 17.12.2019

For forslagstillar: 

Vedlegg:

- Liste over offentlege instansar som skal varslast