



Statsforvaltaren i Møre og Romsdal
Postboks 2520
6404 MOLDE

Dykkar ref.:
2017/7008/JOER/421.4

Vår ref.:
19/430 - 24 / ARIRIN

Dato:
25.02.2021

Detaljregulering for Berli Boligtun - Behandling av motsegner knytt til 1 gongs høyring og offentlig ettersyn. Ny avgrensa høyring av planforslaget.

Bakgrunn for saka

I samband med 1. gongs høyring og offentlig ettersyn av Detaljregulering Berli Boligtun er det gjeve motsegn på 4 tema i reguleringsplanforslaget. Forslagstillar har no fått gjort nye utgreiingar og vurderingar/endingar i planforslaget.

Under blir det greia ut om kvart motsegntema. Kommunen ber aktuell motsegninstans vurdere motsegnene sine på nytt basert på nytt planforslag og om motsegnene kan trekkast.

Vedlagt ligg oppdaterte plandokument (plankart, føresegner og planomtale) og nye utgreiingar som er gjort sidan 1. gongs høyring. Kommunen ønskjer i samband med avklaring av motsegnene å samtidig gjennomføre ei avgrensa høyring slik at offentlege instansar har moglegheit til å vurdere samla planforslaget på nytt.

Frist for å gje ny fråsegn blir satt til **30.03.2021**.

Tema kulturminne

Motsegn frå: Møre og Romsdal fylkeskommune

Motsegn:

Motsegn inntil endingar som er omtalt og nødvendige for å sikre det automatisk freda kulturminnet må gjennomførast før planen kan godkjennast:

Motsegn oppsummert:

Automatisk freda kulturminne:

1.

- a. Leikeplass med faste installasjonar som skal fundamentarast i grunnen må «frigjevast» (dispensasjon frå kulturminneloven). Området må leggest inn som RpBo-område med



krav om arkeologisk utgraving. FK er usikre på om ytterlegare økonomisk forpliktingar til utgraving er ønskeleg for tiltakshavar.

- b. Det er også mogleg å gradere leikeplassen der det går fram kvar det skal vere leikeapparat og kvar det ikkje skal vere slike.
2. Det kan sjå ut ut til at delar av den nordlege delen av fortauet blir liggande innanfor den freda buplassen. Dersom dette er tilfelle, må også dette arealet leggest inn som RpBo-område, med krav om arkeologisk undersøking.
3. Under reguleringsføresegnene for friområde står det at det er «åpna for etablering av ein sti i vest som knyttar saman utomhusarealet rundt bustadane med Berlihuset og Klokkarhaugen.» Her må det tilføyast i reguleringsføresegnene at; «dette må skje i samarbeid med fylkeskonservatoren, og at ein eventuell enkel sti må leggest utanom sjølve den freda buplassen». Vi vil då prøve å få til ei løysing nær opp til buplassen, men vest for denne.
4. I reguleringsføresegnene, § 7.2 under rekkjefølgjeføresegner står det at «Opparbeid del av friområde skal vere ferdig» før bygging vert teken i bruk. FK er usikre på kva dette gjeld då friområdet skal ligge urørt i høve nye inngrep for å sikre den freda buplassen. Dette inneber også at reguleringsføresegnene for friområde med bli meir tydelege og presise. I utgangspunktet er det ingen tiltak i planen som skal/bør gjennomførast i medhald av planen innanfor bandlagt område. Desse tiltaka bør vere klart definerte og avklart på førehand med eigna arealføremål. + tekst som skal inn under § 4.2.
5. FK gjer merksam på at dei ikkje har hatt dialog med museet i Bergen om eventuelle vidare arkeologiske undersøkingar i aktuelle RpBo-område, då vi i det lengste håpar det er mogleg å unngå dette. Vi ber om at det blir tatt nærare kontakt med oss om dette.

Vurderingar gjort av punkt i motsegna:

1.
 - a) Det er lagt inn RpBo-område merka med #1 i plankartet og i føresegna § 5.1 er følgjande tekst knytt til dette område:
«Før iverksetjing av tiltak i samsvar med reguleringsplanen skal det foreligge arkeologiske utgravinger av dette området.»
 - b) Det er i planomtalen tatt inn at *«Det er eit ynskje frå fylkeskonservator at ein prøvar å unngå for stor inngripen i terreng mot kulturminnet i nord. Det gjeld også for plassering av større apparat.»*
2. Fylkeskommunen har justert lokaliteten slik at sikringssona går i kanten av vegen. Det blir difor ikkje naudsynt å merke det asfalterte området som RpBo-område
3. § 3.3.1 er omformulert til følgjande:
«Friområdet er overlagt omsynssone H730 i reguleringsplana. Sti som vist i illustrasjonsplan kan etablerast innanfor sikringssona til kulturminnet (ID242544), men utanfor sjølve buplassen. Opparbeiding av stien skal skje i samråd med fylkeskonservatoren.»
4. Tekst i § 7.2 er bytta ut med:
«Sti i friområdet o_GF, mellom Berli-huset og kvartalsleikeplass skal vere opparbeida.» (Før søknad om bruksløyve).
Ønska tekst er lagt inn i § 4.1.



5. Forslagstiller ønsker å grave ut den delen av f_BLK1 som blir liggande i #1 slik at denne kan nyttast til leikeområde utan restriksjonar.

Kommunen sine vurderingar:

Kommunen vurderer at motsegna har svart ut og endra på punkta som var grunnlaget for motsegna på tema kulturminne. **Kommunen ber fylkeskommunen vurdere om motsegna kan trekkjast.**

Tema samferdsel

Motsegn frå: Møre og Romsdal fylkeskommune

Motsegn

Motsegn til planen med bakgrunn i utilstrekkelig utgreiing av trafikkforholda.

Kommunen sine vurderingar:

Førespurnad om å trekkje motsegn knytt til samferdsel er tidlegare behandla av fylkeskommunen i brev 09.12.2020. Fylkeskommunen konkluderer då med:

«Førespurnad om å trekke motsegn knytt til tema samferdsel vil bli imøtekome, men vi avventar til eit samla planforslag blir sendt på avgrensa høyring.»

Kommunen ber fylkeskommunen vurdere samla planforslag og kjem med endeleg konklusjon på motsegna knytt til trafikk.

Tema støy

Motsegn frå: Statsforvaltaren i Møre og Romsdal

Motsegn

Statsforvaltaren vurderer at reguleringsplanen ikkje har tatt tilstrekkeleg omsyn til støy, og reiser motsegn til plana.

Motsegn oppsummert:

1. Sykkylven kommune er ikkje i ein slik posisjon at ein bør legge til rette for høg utnytting av støyfølsame bygningar i eit så støyutsett område som planområdet er, då store delar ligg innanfor rød støysone. Men ei viss fortetting kan ein opne for så sentrumsnært. Men må dokumentere tilfredstillande støytilhøve.
2. Planforslag til høyring har ikkje tilpassa utbygging etter støysituasjon. FM vurderer at området ikkje er eigna for å bygge i høgda slik ein legg opp til.
3. Av støyrapporten går det fram at sjølv om støyskjerm mot FV 60 blir etablert, vil fleire av bueingane ligge i rød støysone. Støysonene i kartet er difor misvisande.
4. I støyrapporten vil leikeplassen BLK i si heilheit ligge i gul og rød støysone. Reguleringsplanen sikrar ikkje avbøtande tiltak som gir grenseverdi under 55 dB for dette uteopphaldsarealet.
5. Sidan støy er så stor utfordring for planområdet så bør støyt avklarast så konkret at det ikkje er behov for omsynssoner i kartet. Støyskjermingstiltak, bustader og leikeplass må avklarast i plankartet. Byggehøgde og konkrete føresegnar må erstatte «omsynssonene».
6. Avbøtande tiltak:
 - a. Støyskjerm må leggest inn i plankartet. § 3.1.7: ikkje definere maks høgde på støyskjerm, må sikre minimumshøgde for å få tilfredstillande støytilhøve.



- b. Av støyrapporten går det fram at ein for å tilfredstille grenseverdiane for uteopphaldsareal på balkongar på fasade mot vest og aust, må det påreknast støyskjerm/innglassing av balkong. I rettleiar M-128 side 49-51 går det fram at innglassing av balkong kan vere aktuelt for avviksoner, det vil seie ei nødløysing for bykjernar i større byar. Ikkje ei løysing for planområdet. Innglassing av balkong kan ikkje reknast som stille side. Det må innlemmast i føresegnene av minst 50% av støyfølsamt bruksformål skal vende mot stille side
- c. Tunnelmunning og lydnivået der er det ikkje tatt omsyn til i støyrapporten. Dei ber dette bli synleggjort
- d. FM er uroa for at støyskjerm kan gje refleksjon mot eksisterande bustadområde på vestsida av vegen. Dette må støyrapporten avklare, evt sikre materialtype som ikkje forverrar støyeffekten.

Vurderingar av punkt i motsegna:

1. Planlagt bebyggelse er flyttet ut av raud støysone og det er satt krav i føresegnene til avbøtande tiltak for å oppnå tilfredstillande støytilhøve på privat uteområde (balkong/altan) på fasadar som blir liggande i gul støysone (§ 2.12, 2.avsnitt) og krav til at alle bueiningar skal vere gjennomgåande og ha minst 50% av rom med støyfølsomt bruksføremål og minimum eit soverom vendt mot stille side.
2. Det er lagt inn krav i føresegnene knytt til støy som må oppfylles for å kunne bygge innanfor planområdet. Ved søknad om rammeløyve må ein legge ved støyvurdering som viser at ein kan oppnå tilfredstillande støytilhøve i henhold til føresegnene.
3. I oppdatert støyrapport er bygningsmassen omorganisert på tomte og modellerte støyverdier på fasadane viser at ingen deler av fasaden ligg i raud støysone med støyskjermene som er satt krav om mot veg. Det er også lagt inn ei meir spesifikk byggegrense bygningane må ligge innanfor.
4. I oppdatert støyrapport er det lagt inn støyskjerm mellom f_BLK1 og o_GF. I rapporten står det at *«For lekeplassen viser beregningene at det vil være mulig å tilfredstille grenseverdi med en skjerm med topp kotehøyde 17,5 mot nord.»*
Det er i føresegnen satt at: *«Støyskjerm mot nord skal etablerast til ei høgde min. 1,5m over ferdig terreng på BLK1. Det må synleggjerast gjennom støyrapport ved rammeløyve at skjerm som skal byggast gir tilstrekkeleg støyskjerming for BLK1.»* (§ 2.11 3.avsnitt)
Støyskjerm som vist i støyrapport er lagt inn i plankartet.
5. Det er i plankartet betre definerte byggegrenser som bygg skal oppførast innanfor, dermed får ein ein meir føreseieleg situasjon knytt til støy.
Alle bueiningar skal vere gjennomgåande og ha minst 50% av rom med støyfølsamt bruksføremål og minst eit soverom vendt mot stille side. Høgda er framleis satt til 3 etasjer. Sidan ein ikkje klarer å oppnå stille side for store delar av 2- og 3. etasje på fasader vendt mot Kyrkjevegen og Sykkylvsvegen har forslagstillar planar om å separate bygningsmasser mot aust og vest med svalgang/åpent areal mellom bygga for å oppnå stille side. Dette kjem fram på illustrasjonsplanen som bygging prinsipielt skal følge.
Det er lagt inn krav om at balkongar og altanar skal skjermast med rekkverk på minimum 1,5 meter og absorbent i tak for å sikre tilfredsstillande lydtilhøve på private uteareal. Dette er etter anbefaling i støyrapport.



Støysonene er tatt ut av plankartet.

6.
 - a. Støyskjerm er lagt inn på plankartet. Støyskjerm er gitt eit eige punkt § 2.11. Det er no lagt inn kva kotehøgde støyskjermen mot Sykkylvsvegen skal ligge. Dette er fordi terrenget her skal byggast opp, så å angi kotehøgde vil her vere betre føreseieleg enn fast høgde over terreng.
 - b. I oppdatert støyrapport er skjerming av balkong/altan med rekkverk minimum 1,5 meter høgt og absorpent i tak anbefalt for å oppnå tilfredstillande støynivå på privat uteareal. Innglassing er difor ikkje naudsynt for å oppnå tilfredstillande støynivå. I § 2.12 er det satt krav om at 50% av rom med støyfølsamt føremål og eit soverom er vendt mot stille side.
 - c. Under punkt 4 i oppdatert støyvurdering er det sagt at «*beregningene inkluderer støybidrag fra tunnelåpning*».
 - d. I oppdatert støyrapport under konklusjon kjem det fram at det ikkje er noko auke i støy for eksisterande bebyggelse på vestsida. For eksisterande bebyggelse mot aust er det ei auke på 1 dB som følgje av støyskjerm. Ei auke på 1 dB er vanlegvis ikkje merkbar blir det opplyst.

Kommunen sine vurderingar:

Planområdet er svært utfordrande med tanke på støy frå trafikerte veger på begge sider.

Utbyggingsområde er sentrumsnært og kommunen ønskjer at det kan leggjast til rette for bustader på området.

Med støyskjerming mot veg og ei flytting av bygningsmassen er området ute av raud støysone. Deler av bygningsmassen er likevel innanfor gul støysone som er ei vurderingssone der ny bebyggelse kan oppføres dersom det kan dokumenteres at avbøtande tiltak vil gi tilfredstillande støytilhøve.

Kommunen er tvil om ei utbygging som ligg til grunn for oppdatert støyvurdering lar seg gjennomføre på byggesaksnivå om ein skal oppnå ei stille side for alle bueiningane. Om ein ser på punktmålingane illustrert i støyvurderinga så kan det blir utfordrande å bygge i 3 etasjer for alle bygga.

Det ligger likevel krav til støyrapport ved søknad om rammeløyve som skal vise at ein oppnår tilfredstillande støytilhøve i henhold til føresegnene. Klarer ein ikkje det med planlagt prosjekt så må det gjerast tilpassningar som kan føre til færre bueiningar og lavare bygg. Dette er plankonsulent/forslagstillar innstilt på.

Stort sett alle balkongar/altanar over 1. etasje vil ligge i gul støysone vendt mot Sykkylvsvegen og Kyrkjevegen. Det er difor satt krav om støyreducerande tiltak på altan/balkong som blir private uteareal for å kunne oppnå støyverdier under gult nivå. I støyrapporten er det anbefalt tett rekkverk på minimum 1,5 meter og lydabsorbent i underkant av balkong i etasjen over. Slik kommunen forstår T-1442 er det anledning til å gjere slike avbøtande tiltak i gul støysone for å oppnå tilfredstillande støyforhold på balkongar, sjølv om det ikkje er definert som ei avvikssone i kommunedelplanen. Det er viktig for kommune at ein for planområde klarer å oppnå stille side for alle bueiningar der 50% av rom med støyfølsamt føremål og eit soverom skal vende mot. Om ein ser på støymålingane som er gjort ser det ut som ein greier å oppnå ei stille side mellom bygga som er tenkt plassert vendt mot kvar si støykilde(veg). Dette må ein ny støyvurdering i byggesak vise.

Med krav i planen til støyskjerming av uteareal og leikeplassar, skjermingstiltak av altan/balkong, stille side for alle bueingar, plassering av rom med støyfølsamt føremål og krav til ny støyrapport som syner tilfredstillande støytilhøve ved søknad om rammeløyve, så vurderer kommunen at ein for



området kan oppnå eit reguleringsplan som legg til rette for bustadutbygging med tilfredstillande støytilhøve, sjølv om delar av fasadane framleis ligg i gul støysone.

Kommunen ber Statsforvaltaren vurdere om motsegn til støy kan trekkast basert på presiseringar og krav satt i planforslaget.

Tema barn- og unge

Motsegn frå: Møre og Romsdal fylkeskommune
Statsforvaltaren i Møre og Romsdal

Motsegn fylkeskommunen

Omsyn til barn og unge er ikkje tilstrekkeleg ivareteke

Motsegn oppsummert:

1. Fylkeskommunen ber om at plassering av nærleikeplassane blir viste i plankartet
2. Arealet sett av til kvartalleikeplass oppfyller ikkje kravet i kommunedelplanen på minst 1500 m². Sjølv om leikeplassen vil grense til eit større friområde mot Berlihuset, vil automatisk freda kulturminne i området og hellinga på arealet gjere det vanskeleg å opparbeide leikeplass med god kvalitet.

Vurderingar av punkt i motsegna:

1. Nærleikeplassen BLK2 er regulert inn i plankartet. Størrelse 250 m².
2. Arealet sett av til kvartalleikeplass er gjort noko større i oppdatert planforslag. Ca 850 m². Arealet av kvartalleikeplassen som blir liggande under RpBo område #1 skal arkeologisk utgravast og kan då takast i bruk til formålet det er avsett til.

Motsegn Statsforvaltaren

Kan ikkje sjå at reguleringsplanen sikrar eigna leikeareal og reiser motsegn av omsyn til barn og unges interesser

Motsegn oppsummert:

1. Avviker størrelse på kvartalleikeplass i overordna plan. Avviket er grunngjeve i nærleik til klokkehaugen og parken ved Berlihuset. FM meiner det er uheldig å legge opp til så høg fortetting utan at ein klarer å innfri krav til kvartalleikeplass.
2. Føreset at ein etter utgraving kan nytte arealet som ein ordinær leikeplass og at aktiviteten her ikkje vil vere avgrensa som følgje av omsynssona.
3. Støyrapporten dokumenterer ikkje at BLK vil ha tilfredstillande støytilhøve. Reguleringsplan må dokumentere av BLK er eigna areal, og må sikre avbøtande tiltak slik at støytilhøva blir tilfredstillande.
4. For å vurdere om det er sett av nok areal til leik til barn og unge er det behov for å vite kor mange som skal bu innanfor området (ref. nærleikeplassen BBB, maks 15 bustadeiningar per leikeplass)
5. Nærleikeplassane er planlagt på austsida mot Kyrkjevegen. Utfordringar med sollyks med høge bygningar rundt leikearealet. Areal til nærleikeplass må sikrast i plankartet. FM vurderer at ein bør slå saman dei to nærleikeplassane til ein.



6. Ikkje konkret krav om høgde på støyskjerm mot kyrkjevegen

Vurderingar av punkt i motsegna:

1. Arealet sett av til kvartalleikeplass er gjort noko større i oppdatert planforslag. Ca 850 m². Det er i føresegna kome inn krav om høg kvalitet på leikeplassen og konkrete apparat/aktiviteter som minimum skal inn på området. Forslagstiller ser for seg ein leikeplass der høg kvalitet kan kompensere for mindre areal enn kva som er kravet i kommunedelplanen.
2. Arealet av kvartalleikeplassen som blir liggande under RpBo område #1 skal arkeologisk utgravast og kan då takast i bruk til formålet det er avsett til.
3. I oppdatert støyrapport har ein lagt inn støyskjerm i formålsgrensa mellom BLK1 og GF. Med ein støyskjerm med topp kotehøgde 17,5 blir det vurdert å vere mogleg å tilfredstille grenseverdi for leikeområdet.
4. I føresegna punkt 3.1.1 er det satt at det er tillatt å bygge maksimalt 25 bueiningar innanfor BBB.
5. Det er lagt i inn i føresegnene at «Minst halvparten av areal avsatt til leikeplass skal vere solbelyst kl 15:00 ved vårjamndøgn». Det er også illustrasjonar i kapittel 5.6 i planomtalen. Nærleikeplassane er no slått saman til ein og er no regulert inn i plankartet som BLK2 med 250 m², og blir liggande mellom dei to «tuna» på område BBB.
6. I § 2.11 er det lagt inn «*Mot Kyrkjevegen skal skjermen ha høgde på min. 2m.*»

Kommunen sine vurderingar:

Framleis er ikkje størrelseskrava som er satt for kvartalleikeplass i samsvar med krav satt i kommunedelplan for kvartalleikeplass, 1500 m². Ved å definere betre byggegrensa for bygg i BBB, så har ein kunne utvide område avsett til kvartalleikeplassen frå ca 650 m² til ca 850 m². Det er også lagt inn i føresegnene at det skal vere høg kvalitet på utstyr, matrial og utføring, samt nokre minimumskrav på innhald slik at ein får eit konkret oppfattelse av kva ein i byggesaka skal sjå er oppført. Kommunen er av den oppfatning at ein høg og god kvalitet på ein leikeplass bør kunne kompensere for eit mindre areal for dette planområdet som ligg sentrumsnært og har fleire områder for lek og opphald innan gangavstand, slik som leikeområdet i Kyrkjeparken, volleyballbane/treningspark nord for tidlegare godsterminalen og friområde med nyleg etablert gangsti ved Berlihaugen mot Haugneset.

Nærleikeplassen var tidlegare delt inn i to separate områder, ein til kvart tun. Denne er no slått saman til ein og plassert mellom dei to byggeområda som er definert innanfor BBB. Tidlegare skulle dei to nærleikeplassane utgjere 400 m², når dei no er slått saman er nærleikeplassen til saman på 250 m². Det er planlagt maksimum 25 bueiningar i planområde, som er nokon fleir enn dei 20 bueiningar som skal vere felles om kvar nærleikeplass på minimum 200 m² ifølge kommunedelplan, men i nær tilknytting til leikeplassen skal det også opparbeidast uteareal (minimum 30%) av område BBB. Kommunen kan difor akseptere ein nærleikeplass på 250 m² tilknytt bueiningane.

Ein ser for seg at nærleikeplassen kan tilpassast små born, medan kvartalleikeplassen for større born. Leikeplassane skal vere utstyrt til å innby til utfordrande og aktiv lek.

Sjølv om ikkje arealet satt at til lek (kvartal- og nærleikeplass) er særleg større enn ved 1. gongs høyring (ca 100 m² større), er det presisert meir detaljerte krav knytt til kvalitet og innhald på



leikeareala i føresegnene. Slik at ein sikrar at leikeareala blir ein attraktiv del av plan- og nærområdet.
Kommunen ber fylkeskommunen og Statsforvaltaren vurdere om motsegn knytt til barn og unge kan trekkast.

Med helsing

Arild Sunde Rinnan
arealplanleggar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg

Reguleringsføresegner - Reguleringsplan for Berli boligtn_rev D
Plankart - Reguleringsplan for Berli boligtn_rev C
10 011 Illustrasjonsplan rev C
Planomtale - Reguleringsplan for Berli boligtn_rev C
Multiconsult
Supplerende trafikkvurderinger Berli boligtn 2020-10-26
15/158 m.fl - Detaljregulering Berli Boligtun - Førespurnad om å trekke motsegn knytt til tema samferdsel
Reguleringsplan - Berli Boligtun - Førespurnad om å trekke motsegn knytt til tema samferdsel

Kopi til

Slyngstad Aamlid Arkitekter AS Kongens gate 24 6002 ÅLESUND

Andre mottakarar

Møre og Romsdal Postboks 2500 6404 MOLDE
Fylkeskommune
Statens vegvesen Postboks 1010 Nordre Ål 2605 LILLEHAMMER