Planbeskrivelse
Gnr 14 bnr 433, Sykkylven kommune

Plan-ID: 15282014003
Plankonsulent: Leite og Howden AS, Ålesund
Forslagsstiller: Systemhus Brødrene Aursnes



Illustrasjonen over viser eksisterende situasjon for planområdet.

Innholdsfortegnelse:

1	Sammendrag	side	3
2	Bakgrunn	side	3
3	Planprosessen	side	4
4	Planstatus og rammebetingelser	side	4
5	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	side	5
6	Beskrivelse av planforslaget	side	9
7	Konsekvensutredning	side	14
8	Virkninger/konsekvenser av planforslaget	side	14
9	Innkomne innspill	side	18
10	Avsluttende kommentar	side	22

1 Sammendrag

Planen tilrettelegger for videre drift av utleiehytter samt tilrettelegger for flere enheter på den nordlige delen av planområdet. Dette er i tråd med gjeldende regulerings-/bebyggelsesplan. På den sørlige delen av planområdet tilrettelegger planen for bygging av 2 næringsbygg. De ene er et serveringsbygg i tråd med gjeldende regulerings-/bebyggelsesplan. Serveringsbygget er planlagt å inneholde et spisested og vil kunne betjene reisende med båt og reisende med bil, i tillegg til fastboende. Det andre er et næringsbygg i kombinasjon med boligformål der det er planlagt et «Lekeland» i 1. etasje og leiligheter i 2. og 3. etasje. Kombinasjonen forretnings-/næringsbygg er et vanlig sentrumsformål og lokaliteten legger til rette for at dette er et naturlig formål for området. Et «Lekeland» vil være attraktivt både for turister og fastboende.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å tilrettelegge for videre drift av utleiehytter, bygging av flere utleieenheter samt servicebygg på nordlige del av området, i tillegg legge til rette for bygging av et næringsbygg som også har boligareal innenfor samme bygg på den sørlige del av området, samt et serveringsbygg.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller er Systemhus Br. Aursnes. Plankonsulent er Leite og Howden AS, Ålesund.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Forslagsstiller har tidligere søkt om mindre vesentlig reguleringsendring for gjeldende plan. Denne søknaden er vurdert av administrasjonen som i brev av 20.03.12 har bedt om at plankartet utarbeides i tråd med dagens krav til detaljplan. Det er ikke gitt endelig vedtak i saken.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det foreligger ikke planer om utbyggingsavtale med kommunen.

2.5 Krav om konsekvensutredning?

Det er ikke stilt krav til konsekvensutredning med bakgrunn i at tomten er avsatt til formål forretning i kommunens sentrumsplan, hvilket er vurdert å samsvare tilstrekkelig med planlagte formål i detaljplanen.

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen 19.06.12. Det ble ikke laget referat fra møtet, men oppsummering i dialog pr mail i ettertid er brukt som oppstartsmøtereferat i oppstartsvarslingen.

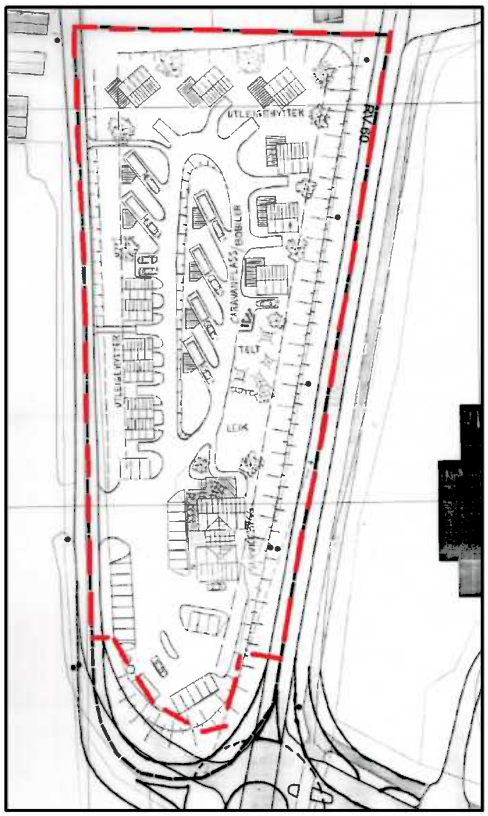
4 Planstatus og rammebetingelser (Med vekt på avvik fra overordnet plan)

4.1 Overordnede planer

• Planområdet inngår i kommunedelplan for utvida sentrumsområde 2009-2020. Planområdet er avsatt til forretning, og planbestemmelsene inneholder blant annet krav om uteoppholdsareal, lekeareal og parkering.



Illustrasjonen over viser planområdets formål i gjeldende kommunedelplan for utvida sentrumsområde.



Illustrasjonen over viser gjeldende plankart

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplan for området heter «Utbyggingsplan for turistanlegg ved småbåthavna» fra 2005, plannr 36b.

4.3 Tilgrensende planer

Nærområdet i nord og øst er boligområder, i vest er det småbåthavn og i nordvest er det naustareal.

4.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Statlige retningslinjer for blant annet barn og unge og universell utforming blir vektlagt i planarbeidet.

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold



Illustrasjonen viser planområdets plassering i forhold til nærområdet.

5.1 Beliggenhet

• Beliggenhet – Planområdet er beliggende i Sykkylven sentrum mellom fylkesveg 60 og Sykkylven småbåthavn.
• Avgrensning og størrelse på planområdet- Planområdet er avgrenset i eiendomsgrensen i nord og sør, og i senterlinje for eksisterende veger i vest og øst.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området er i dag benyttet til utleie av hytter. I den sørlige delen av området er det opparbeidet et større areal med grusdekke. Vest for planområdet finnes småbåthavn og molo, i nordvest finnes et naustområde, i nord finnes et boligområde med eksisterende småhus, øst for Fv60 finnes eksisterende leilighetsbygg samt boligbebyggelse for øvrig. Sør for området finnes et grøntområde langs Aureelva, og sør for dette igjen finner vi kirkegården og ungdomsskole.



Foto viser krysset sør for planområdet nærmest, i tillegg til småbåthavna i vest og leilighetsbyggene i øst. Kilde: Google maps.

5.3 Stedets karakter

• Struktur og estetikk/byform – I umiddelbart nærområde finnes 3 større leilighetsbygg, i nord er det småhusbebyggelse. Ingen ensartet struktur.

• Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet er 4 stk utleiehytter med 2 enheter i hver bygning.



Foto viser eksisterende bebyggelse på området. Kilde: Google maps.

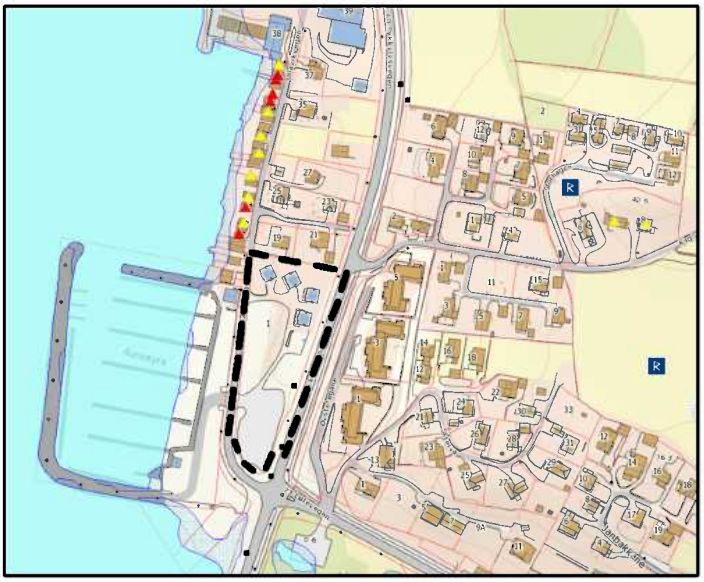
5.4 Landskap

- Topografi og landskap – Planområdet er tilnærmet flatt.
- Solforhold – Gode solforhold.
- Lokalklima – som for Sykkylven sentrum.
- Estetisk og kulturell verdi – Ordinær norsk byggeskikk innenfor planområdet.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø – Det er ikkje stilt krav til arkeologisk registrering for planområdet. Det finnes fleire naust i umiddelbar nærhet til planområdet som er SEFRAK-registrert jfr. Databasen Miljøstatus i Norge.

5.6 Naturverdier – Ingen kjente naturverdier i området jfr. Databasen Miljøstatus i Norge.

I alle saker der det fattes vedtak etter plan og bygningsloven som berører naturmangfold må man forholde seg til Naturmangfaldloven. Loven omhandler biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold som ikke i det alt vesentlige er et resultat av menneskers påvirkning, mangfold av arter (dyr og planter), naturtyper og økosystem. Med landskap menes større sammenhenger i naturen og omfatter rene naturlandskap og kulturpåvirkende landskap. Med geologisk mangfold menes variasjoner i geologiske forekomster, for eksempel spesielle mineraler, bergarter, kvartærgeologiske formelementer, forkastninger og andre områder med fossiler.



Kartutsnittet over viser planområdet med stiplet linje hentet fra databasen Miljøstatus i Norge. Vi kan se registrerte SEFRAK-registrerte naust nordvest for planområdet og arkeologiske kulturminner i øst og nordøst, men ingen registrerte forhold innenfor planområdet.

Med bakgrunn i ovenstående, har man i planprosessen foretatt søk i databaser som holder rede på de ovenstående forhold for å undersøke om det er registrert forhold som må hensyntas ved gjennomføring av planen. Databasen Miljøstatus i Norge er en slik database, og man har i planprosessen undersøkt om det er registrert noen form for mangfold innenfor planområdet. Søket har gitt negativt resultat i alle kategorier, dvs ingen registrerte forhold.

5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder – Som for nærområdet for øvrig. Ingen kjent rekreasjonsbruk av området.

5.8 Landbruk – Ikke relevant for området

5.9 Trafikkforhold

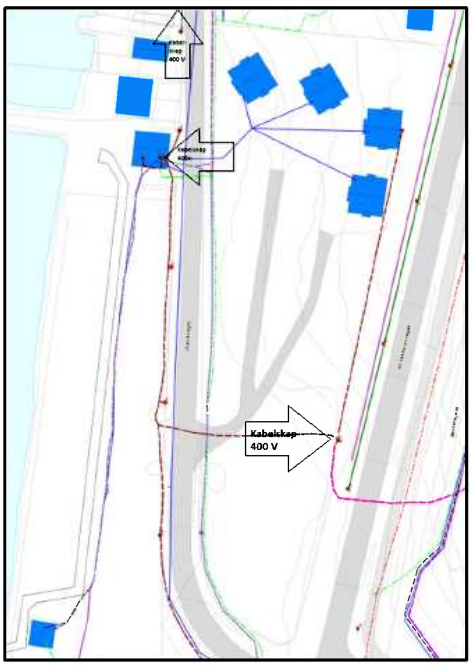
• Kjøreatkomst – Planområdet har adkomst fra Ullavikvegen vest for planområdet.
• Vegsystem – Det er opparbeidet adkomst til de eksisterende utleiehyttene.
• Trafikkmengde – Ullavikvegen er tilførselveg for Sykkylven småbåthavn, 9 eneboliger, 2 næringsbygg samt 25 naust.
• Ulykkessituasjon – Vi er ikke kjent med ulykkessituasjoner i nærområdet. Det er planlagt rundkjøring i eksisterende kryss sør for planområdet i sentrumsplanen.
• Trafikksikkerhet for myke trafikanter – Det er opparbeidet gang og sykkelveg langs Rv60
• Kollektivtilbud – nærmeste bussholdeplass ved kirkegården, sør for planområdet.

5.10 Barns interesser – ingen særlig tilrettelegging pr i dag.

5.11 Sosial infrastruktur

• Skolekapasitet – Det finnes 2 barneskoler i nærområdet. Ullavik skule er plassert rett nord for planområdet. Den har stigende elevtall og har nå mellom 150 og 160 barn fordelt på 1.-7. trinn. Skolen har egen ballbinge. Aure skule er plassert sørøst for planområdet. Den har også stigende elevtall, og er den største barneskolen i bygda med 187 elever. Skolen har tilbud om SFO, og pr i dag benytter 20 elever seg av dette tilbudet.

• Barnehagedekning – Kommunen har full barnehagedekning spredt på 5 kommunale barnehager og 4 private barnehager, alle godkjent for barn fra 1-5 år.



Kartutsnittet over viser ledningskart mottatt fra kommunen.

5.12 Universell tilgjengelighet

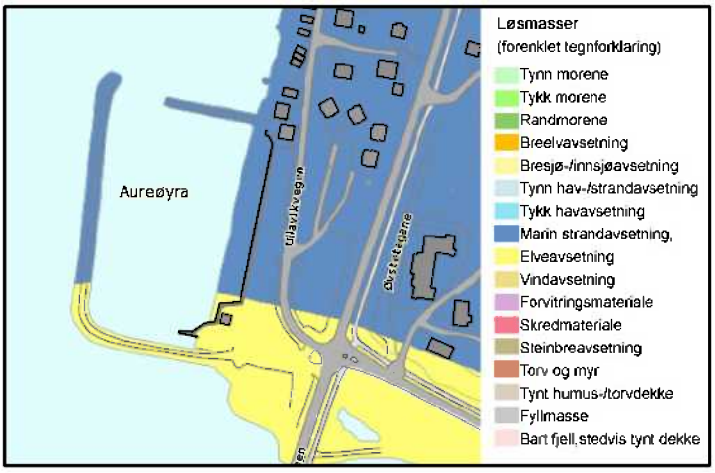
Planområdets topografi er gunstig for tilrettelegging av universell tilgjengelighet.

5.13 Teknisk infrastruktur

• Vann og avløp – Tilkobling til eksisterende ledningsnett.

• Trafo – Det finnes et kabelskap 400 V innenfor planområdet. I tillegg finnes det et kabelskap 400 V over veien ved planområdets nordvestlige hjørne samt et langs plangrensens vestside.

5.14 Grunnforhold



Illustrasjonen over viser kartutsnitt fra NGU's løsmassekart.

• Stabilitetsforhold – Hoveddelen av planområdet har marin strandavsetning i grunnen, lengst sør er det elveavsetning i grunnen. Det er stilt krav om vurdering av grunnforhold i forbindelse med ROS-analyse. Slik vurdering er gjennomført av Multiconsult AS, og konklusjonen er at området ikke er utsatt for fare for utgliding av masser. Vurdering vedlegges planforslaget.

• Ledninger – Det finnes ledninger i grunnen både langs vestlig og østlig tomtegrense. I tillegg går en ledning gjennom den sørlige delen av området samt i nærheten av østlig grense.

• Evt. rasfare – området er ikke registrert som fareområde for skred i databasen Miljøstatus i Norge.

5.15 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

• Rasfare – Ingen fare for snø eller steinskred jfr. Databasen Miljøstatus i Norge. Ingen fare for utgliding av masser jfr. vurdering.
• Flomfare – Området er utsatt for flom i forbindelse med flodbølge. Bølgeanalyser utført av Åknes beredskap viser at oppskyllingshøyde fra Åknesrenna vil være 3 meter i sikkerhetsklasse 3, dvs for bygg der det oppholder seg mer enn 25 personer.
• Vind – som for Sykkylven sentrum
• Støy – Støyvurdering er utført og støygrense/støysone for gul og rød støysone er vist og merket i reguleringsplanforslaget.
• Luftforurensing og forurensing i grunnen - Ingen kjente forhold.
• Beredskap og ulykkesrisiko – Nærmeste legesenter 1 km sør for planområdet. Nærmeste sykehus i Ålesund. Brannstasjonen ligger i kommunehuset i Aure sentrum.

Konsekvens: / Sannsynlighet	1 Ubetydelig	2 Mindre alvorlig/ en viss fare	3 Betydelig/ kritisk	4 Alvorlig/ farlig	5 Svært alvorlig/ katastrofalt
1 Svært sannsynlig/ kontinuerlig		Gul og rød støysone			
2 Meget sannsynlig/ periodevis, lengre varighet					
3 Sannsynlig/ flere enkelttilfeller		Flom fra Åknes-renna			
4 Mindre sannsynlig /kjenner tilfeller					
5 Lite sannsynlig/ ingen tilfeller					

Illustrasjonen over viser risikomatrise for planområdet. Begge forhold er det planlagt avbøtende tiltak for.

5.16 Næring – Eksisterende næringsdrift innenfor planområdet er utleie av hytter.

5.17 Analyser/ utredninger

Det er innhentet vurdering vedr stabilitet/grunnforhold fra Multiconsult AS, samt vurdering av støyforhold fra Asplan Viak AS. I tillegg er det innhentet uttale/vurdering av flomfare i forbindelse med Åknesrenna fra Åknes/Tafjord Beredskap IKS. Vurderinger og uttale vedlegges planforslaget.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

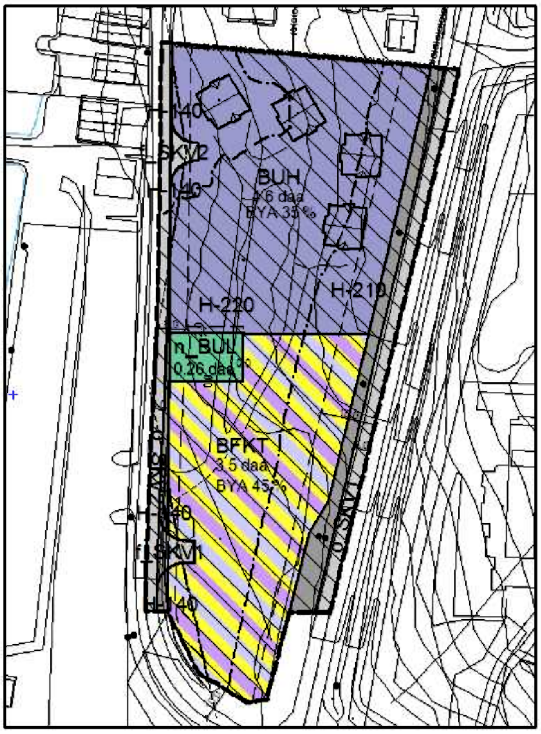
Man ønsker en deling av planområdet med utleiehytter og servicebygg i den nordlige delen av planområdet, og næringsbygg med forretning/tjenesteyting i 1. etasje og leiligheter i 2. og 3. etasje, samt et serveringsbygg for den sørlige delen av planområdet. Omtrent midt i planområdet, er det innregulert et lekeareal.



Illustrasjonen over viser formål som er benyttet i planen.

6.1.1 Reguleringsformål

Planområdet ønskes regulert til 2 hovedformål i tillegg til felles og offentlig vegformål og felles lekeareal: Det ene formålet er «Fritids og turistformål - utleiehytter» og det andre formålet er «Kombinert bebyggelse- og anleggsformål - bolig/forretning/kontor/tjenesteyting». Planbestemmelsene spesifiserer hvilken type virksomhet man kan ha i bygninger på områdene.



Illustrasjonen over viser plankartet for området slik det foreligger i planforslaget.

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål:

Formålet «Fritids og turistformål - utleiehytter» tillater at området brukes til utleie av fritidsboliger. Formålet «Kombinert bebyggelse- og anleggsformål - bolig/forretning/kontor/tjenesteyting» tillater den nevnte kombinasjonen.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

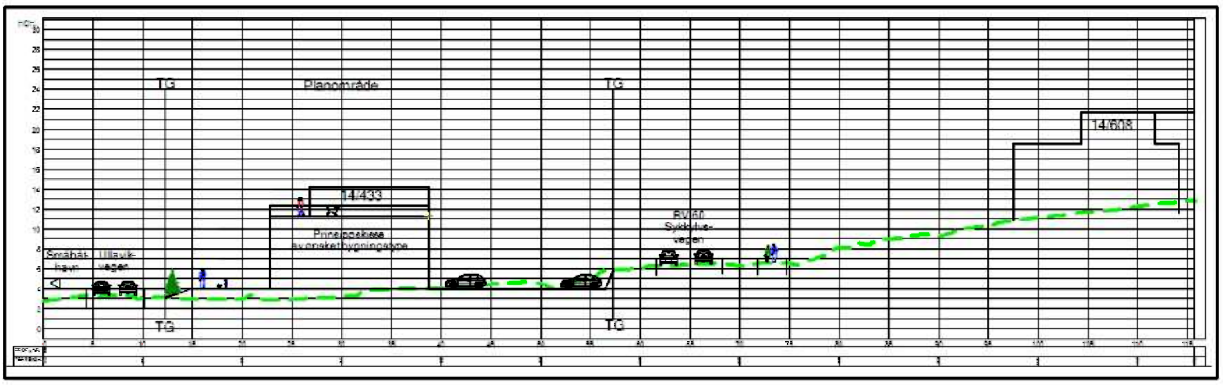
Illustrasjonsplanen viser følgende planlagte arealdisponering: På den nordlige delen viser vi 5 nye utleiehytter i tillegg til de 4 eksisterende utleiehytter, samt et planlagt servicebygg. Alle utleiebygningene har 2 boenheter. Det er beregnet 1 p-plass pr boenhet for denne delen av planområdet. Dette vurderer vi som tilstrekkelig siden brukeren av denne type utleiehytter oftest har kun 1 bil pr familie med på reise. Man har likevel beregnet plass til 4 ekstra p-plasser innenfor planformålet «Fritids og turistformål - utleiehytter».

I den sørlige delen viser vi 2 forretningsbygg og en carport.

Det nordligste forretningsbygget er tenkt med boligareal i 2. og 3 etasje. Sistnevnte bygning er planlagt med 3 etasjer hvorav toppetasjen er tilbaketrukket jfr planbestemmelser. Man tenker seg næringsvirksomhet i 1. etasje, 4 boenheter i 2. etasje og 2 boenheter i 3. etasje, totalt 6 boenheter.



Illustrasjonen over viser ønsket bebyggelse på planområdet. Illustrasjonen er ikke bindende for gjennomføring av planen.



Illustrasjonen over viser profil gjennom den største planlagte bygningen samt plassering for nabohus i øst (leilighetsbygg). Illustrasjonen er ikke bindende for gjennomføring av planen. Profil a-a.

6.3.1 Bebyggelsens høyde

Man ønsker for utleiehyttene en byggehøyde på 2 etasjer. Dette vil gi en gesimshøyde på ca 6 meter og mønehøyde på 8-9 m.

For planformålet i sør ønskes en byggehøyde på 3 etasjer. Man har beregnet at det er behov for en gesimshøyde inntil 11 meter, og planbestemmelsene regulerer at 3. etasje skal være tilbaketrukket for det nordligste bygget. Garasje/carport tillates med kun en etasje jfr bestemmelser.

6.3.2 Grad av utnytting

Det er i planbestemmelsene foreslått en utnyttingsgrad på 35 % BYA for den nordlige delen av planområdet. For den sørlige delen av planområdet er det foreslått en utnyttingsgrad på 45 % BYA.

Man har underveis i planprosessen vurdert utnyttelsesgraden og justert formålsgrensen mellom de to byggeområdene flere ganger. Den utnyttingsgrad man har landet på i planforslaget tilrettelegger for utbygging i tråd med illustrasjonsplanen som følger planforslaget.

6.3.3 Antall arbeidsplasser, antall m² næringsarealer

Antall m2 næringsarealer blir ca. 725 m2 BRA for den sørlige del av planområdet. For den nordlige del er antallet 800 m2 BRA. Antall arbeidsplasser er uvisst på det nåværende tidspunkt, men med utviding av utleiehytter vil driften kunne generere arbeidsplasser. Drift av lekeland vil også generere arbeidsplasser, og det samme gjelder for serveringsstedet.

6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling

Planforslaget vil generere totalt 6 stk boenheter i 2. og 3. etasje i det nordligste bygget, samt 18 boenheter i utleiehytter.

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Bomiljøet vil ha særdeles gode sol og utsiktsforhold. Støy fra Fv60 vil ikke være et problem fordi balkonger og uteoppholdsarealer er plassert på vestsiden av bygningen, slik at bygningen vil sørge for støydemping for alle etasjer. Lekeplass er avsatt med arealstørrelse i henhold til krav og vil få nødvendig støyskjerming der dette er nødvendig. Uteoppholdsareal og parkeringsareal er adskilt og avsatt med større areal enn kravet tilsier. Åpningsbare vinduer som vender mot fylkesvegen vil få lokal støyskjerming, det samme gjelder for privat uteoppholdsareal på takterrasse som vender mot fylkesvegen.

6.5 Parkering

• Parkering for området BFKT er planlagt med 2 p-plasser pr 100 m2 BRA næringsareal, samt 2 p-plasser pr boenhet. For tiltaket slik det er vist i illustrasjonen, tilsvarer dette ca 16 p-plasser for forretningsarealet og 12 p-plasser for boligarealet, totalt 28 p-plasser. Man viser i illustrasjonen totalt 47 p-plasser, dette er 19 flere p-plasser enn kravet. P-plassene fordeler seg som følger: 6 private parkeringsplasser i carport og 4 stk handicap p-plasser med mål 5 x 3,8 m, samt 37 p-plasser a 2,5 x 5 meter på felles p-plass. Størrelsen 12,5 m2 for utendørs p-plasser skal også brukes ved beregning av utnyttelse jfr. planbestemmelser.

• Parkering for området BUH har i eksisterende situasjon vært tilrettelagt med 1 p-plass pr enhet. Man viderefører parkeringskravet til fremtidige enheter, med det tillegg at 4 p-plasser skal opparbeides som gjesteparkering.

I forbindelse med byggesøknad skal det planlegges plassering av områder for renovasjon innenfor BFKT. Man kan erfare i den forbindelse at 2 av de viste p-plasser vil bli brukt til renovasjonsareal,

men siden totalt antall p-plasser er beregnet så høyt som det er, vil dette være uproblematisk for prosjektet.

• Utforming og lokalisering av parkeringsanlegg - For BUH er parkering hovedsakelig plassert ved hver enkelt boenhet, 4 p-plasser er plassert på felles p-plass like ved boenhetene i tillegg til 4 ekstra p-plasser. For BFKT er det planlagt felles parkering, samt parkering i carport for beboerne, jfr. vedlagte illustrasjonsplan.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Det er planlagt en adkomst for hver av planformålene, begge fra Ullavikvegen, dvs fra vestsiden av planområdet. Ullavikvegen er tilknyttet Fv60 rett sør for planområdet.

6.7 Utforming av veger

• Bredde og stigningsforhold: For området BUH vil vegen bli opparbeidet i en bredde på minimum 4 meter inkludert skulder. Regulert bredde på avkjørselen er 5 meter og indre svingradius er 6,5 meter. Dimensjoneringsklasse er A1 jfr. Statens vegvesens håndbok 017. For avkjørsel til BFKT er det regulert en vegbredde på 6 meter og en indre svingradius på 7,5 meter. Dermed er kjørearealet prinsipielt tilgjengelig for lastebiler. Dimensjoneringsklasse er Sa1 jfr. Statens vegvesens håndbok 017.

6.7.1 Krav til samtidig opparbeidelse - Det blir stilt rekkefølgekrav vedr. samtidig opparbeiding av lekeareal og vegareal. Det er også stilt rekkefølgekrav vedr. rekkefølge for etablering av lekeland, serveringsbygg og boliger.

6.7.2 Tilgjengelighet for gående og syklende – Ingen særskilte tiltak. Det er ikke regulert gangareal/fortau for Ullavikvegen. Man har imidlertid vurdert det hensiktsmessig med gangareal mellom parkering og Lekeland, samt planlagt parkering slik at manøvreringsareal ikke er plassert umiddelbart utenfor utganger. I tillegg er det planlagt 4 stk handicap p-plasser sentralt plassert.

6.8 Universell utforming

• Krav til universell utforming er klart beskrevet i TEK 10 både i forhold til publikumsarealer innendørs, i forhold til adkomst, samt i forhold til lekeareal og uteoppholdsareal.

• På grunn av planområdets topografi er det fullt mulig å etablere felles uteoppholdsarealer som er innenfor krav til universell utforming, med adkomst til arealet med stigningsgrad 1:20, og der deler av lekearealet er flatt.

• Det er gitt planbestemmelser som sier at opparbeiding av leikeplassen skal skje i samsvar med forskrift om sikkerhet ved leikeplassutstyr frå Barne- og familiedepartementet. Leikeplassens areal skal sikres mot offentlig veg, enten med gjerde eller tett beplantning. Det skal etableres sandkasse på ca 10 m2 samt minst ett lekeapparat. I tillegg skal det plasseres ut minst to bord med tilhørende sitteplassar.

6.9 Uteoppholdsareal

Man har ved beregning av felles uteoppholdsareal forholdt seg til kommuneplanen, som har stilt

krav til friareal/uteoppholdsareal og lekeareal.

Jfr. sentrumsplanen skal lekeplasser plasseres innen 50 meter gangavstand fra boligene, være større enn 200 m2, og tilpasses maks 20 brukere. Felles uteoppholdsareal/friareal/lekeareal skal utgjøre minst 50 m2 pr boenhet i tillegg til privat uteoppholdsareal for hver boenhet.

Vi har regulert areal til lekeplass sentralt plassert med bredde større enn 10 meter som er plassert nordvest for bygningen, areal 260 m2. Den er plassert sammenhengende med felles friareal/uteoppholdsareal vest for bygningen, sistnevnte areal er 360 m2. Plasseringen gjør at arealet trolig ikke vil bli berørt av vegtrafikkstøy fra fylkesvegen, dette vil bli utredet i forbindelse med byggesøknad. Årsaken til at denne utredningen ikke gjøres nå er at bygninger på det nåværende tidspunkt ikke er endelig bestemt og siden støy på lekearealet avhenger av bygningenes plassering må dette vente til plasseringer er avklart. Sikring av den del av arealet som grenser til offentlig veg er en forutsetning for sikker bruk. Arealet skal sikres med gjerde eller tett beplantning. Totalt felles uteoppholdsareal vil være 620m2. Krav til felles friareal/lekeareal for 6 boenheter er 300 m2m, og planlagt prosjekt tilfredsstiller krav til uteareal med over dobbelt så stort areal som kravet i kommuneplanen tilsier. Beregnet lekeareal pr boenhet er 43,3 m2. Beregnet felles uteoppholdsareal pr boenhet er 60 m2. Totalt felles uteoppholdsareal/lekeareal pr boenhet er 103,3 m2 i tillegg til privat uteareal på balkonger/takterrasse. Krav til lekeareal/uteoppholdsareal er 50 m2 pr boenhet.

I tillegg til felles utearealer vil hver leilighet sannsynligvis få en balkong av tilstrekkelig størrelse som privat uteareal.

Byggegrense mellom BFKT og n_BUL er plassert i formålsgrensen.

6.10 Landbruksfaglige vurderinger – ikke relevant

6.11 Kollektivtilbud – uendret i forhold til eksisterende forhold

6.12 Kulturminner – ikke relevant

6.13 Sosial infrastruktur – uendret i forhold til eksisterende forhold

6.14 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

6.15 Plan for avfallshenting/søppelsug

Man har vært i dialog med Årim vedr. plassering og størrelse på areal for avfallsoppbevaring. Siden løsning ennå ikke er valgt, ønsker man vente med endelig plassering av avfallsareal til prosjektering for byggesøknad. Man vil etter valg av løsning ha mulighet for å gå i dialog med Årim for å ta et endelig valg av plassering, og dra nytte av deres anbefalinger og vurderinger. Man er klar på at et lite antall p-plasser kan måtte vike plassen for areal til avfallsoppbevaring, men vurderer dette som uproblematisk siden antall p-plasser er rikelig beregnet i prosjektet. Det er gitt rekkefølgebestemmelse vedr. utarbeiding av renovasjonsteknisk plan.

6.16 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

<u>Støy:</u>

Når det gjelder støy, så er det et avbøtende tiltak å plassere bygningen innenfor gul støysone. Bygninger som blir bygget etter TEK10 vil da klare innendørs krav til støy. Man vil sørge for lokal skjerming dersom man plasserer rom for varig opphold, som krever åpningsbare vinduer, innenfor gul støysone, slik at man kommer innenfor kravene.

Felles uteoppholdsareal blir skjermet mot støy ved at bygningen er plassert mellom arealet og fylkesvegen. Lekearealet vil få lokal støyskjerming dersom støyvurdering i forbindelse med byggesøknad viser at det er behov for dette.

Flom:

Bygninger vil bli høydeplassert med nødvendig klaring til oppskyllingshøyde for flodbølge, dvs. høyere enn 3 meter over havnivå. Bygningene vil dermed ikke bli påvirket av flom fra Åknesrenna.

6.17 Rekkefølgebestemmelser

Planbestemmelsene har rekkefølgebestemmelser som regulerer a) tidspunkt for opparbeiding av veg og b) lekeareal. I tillegg rekkefølgebestemmelser som sikrer opparbeiding av c) kommunaltekniske anlegg ihht godkjent kommunalteknisk plan, d) som sikrer gjennomføring av revidert støyvurdering i forbindelse med byggesøknad. Det er også stilt rekkefølgebestemmelser vedr. e) rekkefølge for etablering av lekeland, serveringsbygg og boliger.

7 Konsekvensutredning

7.1 Det er ikke stilt krav til konsekvensutredning med bakgrunn i at tomten er avsatt til formål forretning i kommunens sentrumsplan, hvilket er vurdert å samsvare i tilstrekkelig grad med planlagte formål i detaljplanen.

8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

8.1 Overordnede planer

Vi vil først nevne at regjeringens definisjoner av sentrumsområder i veiledning til T-1490 er formålene «forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, herunder nødvendige grøntareal til bebyggelsen».
Videre er det tatt en vurdering av virkninger i forhold til gjeldende regulerings-/bebyggelsesplan og til gjeldende kommuneplan.

a) Virkning av endring av formål i forhold til gjeldende regulerings-/bebyggelsesplan. Formål i gjeldende plan = Turistanlegg med serviceanlegg, hytter og caravanplasser.

Formål i dette planforslag: Fritids og turistformål - Utleiehytter - BUH

Nordlig del av planområdet –BUH- har i planforslaget formål «Fritids og turistformål - utleiehytter». I praksis tilrettelegger planforslaget for en videreføring av formålet turistanlegg i den formen dette opprinnelig var planlagt for området. Planen tilrettelegger for oppføring av flere utleieenheter i tillegg til et servicebygg som skal serve utleiehyttene. Vår vurdering er at nordlig del har planformål som er i samsvar med gjeldende plan.

For sørlig del av planområdet (BFKT) tilrettelegger planforslaget for delt formål mellom «Kombinert bebyggelse- og anleggsformål - bolig/forretning/kontor/tjenesteyting». Virkning av endring vil bli at formålene som gjeldende plan tilrettela for delvis blir gjennomført for denne delen (BFKTT) av planområdet. Camping-delen med oppstillingsplass for campingbiler og vogner utgår, det samme gjelder for teltplass. Før øvrig har planforslaget lignede intensjon som gjeldende plan, unntatt den delen som tilrettelegger for lekeland i 1. etasje og leiligheter i 2. og 3. etasje. Servicebygget er fremdeles med i planen, men kalles nå serveringsbygg.

Vår vurdering er at tilrettelegging av et bygg som blir tilholdssted for et «Lekeland», samt for et begrenset antall boliger, er med på å gi planen god variasjon ut over opprinnelig tilrettelegging for campingplass. I tillegg vil dette kunne bli et tilbud til fastboende barn og turister som vil være positivt for Sykkylven sentrum. Plasseringen nær småbåthavna er god med tanke på småbarnsforeldre på tur i båt, der et besøk til Lekeland kan bli en attraksjon. Plassering nær Fv 60 gjør «Lekeland» lett tilgjengelig for turister og vil trolig være et mål på turen for småbarnsforeldre. Tjenesten kan tilbys hele året og er ikke sesongbetont slik for eksempel camping ville vært for dette området. Andelen av boliger gjør at kravet til grøntareal slår inn og forbedrer uteområdet og estetikken i forhold til omgivelsene.

Vår konklusjon er at de endrede formålene i dette planforslaget både viderefører gjeldende plan, samt tilfører noe nytt som bidrar til å forbedre området og legge grunnlaget for etablering av flere arbeidsplasser i kommunen. I tillegg tilrettelegger planen for at båt- og bilturister får tilgang til et lett tilgjengelig serveringssted. Tilrettelegging for et «Lekeland» vil kunne bli en turistattraksjon i seg selv. Alt i alt er vanlige sentrumsformål inkludert i planen, i tillegg til det opprinnelige turistformålet.

b) Virkning av endring av formål i forhold til gjeldende kommunedelplan. Gjeldende formål = «Forretning».

Formål i dette planforslag: «Kombinert bebyggelse- og anleggsformål - bolig/forretning/kontor/tjenesteyting».

Formålet/ordet forretning kan defineres som *«Salg, firma, etablissement, virksomhet, konsern, bedrift, kjede, kompani, selskap, handelsavtale, foretak, handel, transaksjon, affære»*. Andre synonym er «dagligvarehandel, kleskjede» etc. som ikke er så relevant for planen.

Formålene det er lagt til rette for i dette planforslaget stemmer godt med flere av synonymene nevnt over. For eksempel «salg» av tjenester i form av et lokale der lekeapparater stilles til disposisjon for barn mot at det betales en avgift, «salg» av matretter og drikke fra serveringssted, samt en «virksomhet» som sørger for utleie av overnatting. Planen legger dermed til rette for minst 3 «handelsforetak».

I tillegg legges det til rette for en mindre boligandel. Denne andelen bidrar til at uteområdet får en betydelig større andel grøntareal enn dersom alle 3 etasjene hadde forretning/næringsformål.

Vår vurdering er at selv om formålene i planforslaget har andre ord enn i overordnet plan, så er formålene likevel innenfor definisjonen av formålet «forretning», og gjennomføring av planen ut fra dette utgjør liten virkning i forhold til overordnet plan.

Når det gjelder boligformålet, som er nytt for dette planområdet, så vurderes dette som en fordel for planområdet fremfor at hele bygget settes til næringsformål, fordi formålet sikrer en større andel grøntareal innenfor planområdet. Når planområdet i tillegg er vurdert som et sentrumsområde, samt at sentrumsformålet pr definisjon dekker både forretning, tjenesteyting og boliger, bekrefter det at å foreslå boligformålet for området er innenfor vanlig praksis for sentrumsstruktur.

8.2 Landskap – Liten virkning for landskap utover at det blir bebygget. Man må påregne en mindre terrengjustering i den sørlige delen av BFKT inntil sikker høydeplassering i forhold til flom fra Åknesrenna er oppnådd. Den laveste registrerte høydekote for området er kote 3.

8.3 Stedets karakter – Virkningen blir at stedet blir bebygget, får parkeringsanlegg i tillegg til grønne ute- og lekearealer.

8.4 Byform og estetikk – Virkningen blir at nye bygninger vil ta igjen formspråket til eksisterende bygninger og bygninger i nærområdet.

8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. Verneverdi – ingen virkning.

8.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven
- Naturverdier – Ingen virkning
- Biologisk mangfold – ingen virkning
- Verdifull vegetasjon – ingen virkning
- Viltinteresser – ingen virkning
- Økologiske funksjoner osv. – ingen virkning

8.7 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk – ingen virkning

8.8 Uteområder – Virkning av reguleringsplanens gjennomføring blir at uteområdene vil bli etablert slik at de blir gode å bruke for beboerne. Pr i dag er det få gode utearealer innenfor planområdet.

8.9 Trafikkforhold



Kartutsnittet over viser høydekote 3 og 4 med rød linje. Høydekote 3 lengst til venstre.

- Vegforhold – Virkningen blir at det blir etablert en adkomst i tillegg til den eksisterende for området. I tillegg blir det tilrettelagt for etablering av parkeringsdekning som overstiger krav til parkering.

• Trafikkøkning/reduksjon – Virkning av gjennomføring av planen blir at det blir etablert 10 nye utleieenheter i område BUH, det blir etablert 2 stk. bolig/forretnings/kontor/tjenesteytings - bygg i området BFKT som medfører en del trafikk. Vår vurdering er at utbygging i henhold til plan vil gi en trafikkøkning til området.
• Kollektivtilbud – Ingen virkning.

8.10 Barns interesser

• Planbestemmelsene sikrer opparbeiding av lekeareal med større areal enn kravet i kommuneplanen. I tillegg opparbeiding av felles uteoppholdsareal. Arealet blir solrikt, det skal møbleres og sikres jfr. rekkefølgebestemmelser.

I tillegg foreligger det planer om etablering av et «Lekeland» i det ene forretningsbygget. Her vil det i tilfelle bli muligheter for fysisk utfoldelse for barn til hverdag og fest.

8.11 Sosial infrastruktur

• Skolekapasitet – Planen fører ikke til behov for nye skoler på grunn av et lavt antall nye boenheter.
• Barnehagekapasitet - Planen fører ikke til behov for nye barnehager på grunn av et lavt antall nye boenheter.

8.12 Universell tilgjengelighet – Ingen negativ virkning – Topografien i planområdet er slik at det er sannsynlig at universell tilgjengelighet er mulig å etablere der dette er et krav eller behov.

8.13 Energibehov - energiforbruk – Det finnes eksisterende opplegg for energiforsyning i området og nærområdet, men planbestemmelsene tilrettelegger for etablering av ny nettstasjon dersom dette blir nødvendig.

8.14 ROS

• Rasfare – Ingen virkning
• Flomfare – Gjennomføring av tiltak vil føre til at flomfare ikke er til stede.
• Vind – Ingen virkning
• Støy – Gjennomføring av tiltak vil føre til at støyforurensning ikke er til stede ved støyfølsomme områder innendørs og utendørs. *)
• Luftforurensning – ingen virkning
• Forurensning i grunnen – Ingen virkning
• Beredskap og ulykkesrisiko – Ingen virkning. Same forhold som Sykkylven for øvrig.

*) Kommunen har bedt om at reflektert støy for eksisterende bebyggelse som følge av oppføring av nye planlagte bygg skal vurderes. Vi har bedt Asplan viak om uttale vedr. dette og har fått følgende tilbakemelding: «Reflektert støy for eksisterende bebyggelse som følge av oppføring av nye planlagte bygg vil nok utgjøre lite her (forholdsvis lang avstand mellom bygg og liten strekning med motstående harde, reflekterende flater på begge sider av veien). Reflektert støy / tidsforsinket lyd er ofte et større problem i sentrumsområder med trange bygater, høye bygninger på begge sider av vegen, kort avstand mellom byggene og fasader av harde materialer (mur/murstein).»

Vår konklusjon er at gjennomføring av planen ikke gir virkning for nærområdet når det gjelder støyforhold.

8.15 Jordressurser/landbruk – ingen virkning/konsekvens

8.16 Teknisk infrastruktur

- Vann og avløp – Tilknytning til eksisterende ledningsnett.
- Trafo – Ny trafo ved behov.

8.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen – Ingen virkning

8.18 Konsekvenser for næringsinteresser – Planen vil gi økt areal og parkeringsdekning for næringsinteresser.

8.19 Interessemotsetninger – Naboer har gitt uttrykk for at de er skeptisk til 1) økt trafikk og 2) økt byggehøyde

1) Vegens bredde er ca. 6 meter ved tilkoblingspunktet for området BFKT, og ca. 5 meter ved tilkoblingspunktet for BUH. Vår vurdering er at vegen har kapasitet til den estimerte økte trafikken til området.

2) Profil a-a viser at det er inntil 7 m høydeforskjell mellom eksisterende bygg og planlagte bygg jfr. illustrasjon under pkt. 6.3, profil a-a. Avstanden mellom bygningene er ca. 60 meter. Toppetasjen er planlagt inntrukket. Vår vurdering er at utsiktsforholdene for naboer blir gode også etter gjennomføring av planen.

8.20 Avveining av virkninger

Vår vurdering er at gjennomføring av planen fører til at området blir bebygget i samsvar med overordnet plan, med et tillegg av et begrenset boligareal.

9 Innkomne innspill

9.1 Merknader

Fylkesmannen i Møre og Romsdal:

Støyvurdering må utføres, ROS analyse må utføres, barn og unges interesser må ivaretas.

Kommentar:

Støyvurdering er utført og vedlagt planforslaget. ROS analyse er utført og vedlagt planen. Barn og unges interesser er ivaretatt ved at krav i kommuneplan er tilfredsstilt med god margin.

Møre og Romsdal fylkeskommune:

1) Ber om at virkningene av formålsendring fra forretning til privat tjenesteyting, bolig og utleievirksomhet blir utredet i planbeskrivelsen. Bør diskutere hvordan området henger sammen med resten av sentrum. 2) Minner om at arealet ligger innenfor oppskyllingshøyde for flodbølge og forutsetter at arealbruk blir avklart i forhold til sikkerhetskrav i teknisk forskrift § 7-3 / § 74 som blant annet omhandler forhold til skred og flom.

Kommentar:

1) Planområdet er plassert i Sykkylven sentrum. Der er derfor ikke unaturlig at formålene for området blir oppdatert og bebygget i samsvar med gjeldende definisjon av sentrumsområder. Jfr. regjeringens definisjoner i veiledning til T-1490 er dette formålene «forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, herunder nødvendige grøntareal til bebyggelsen». Hoveddelen av planlagt bebyggelse kommer etter vår vurdering innunder definisjonen «Forretning», som er planformål i gjeldende kommunedelplan. En mindre andel av bebyggelsen har boligformål. Dette er et formål som er naturlig for et sentrumsområde, og etter vår vurdering er boligandelen i planforslaget i en slik størrelsesorden at den er underordnet, siden hovedformålene er i samsvar med overordnet plan jfr. Kap. 8.1. Nordlig del av planområdet vil ved gjennomføring av planen være i tråd med gjeldende regulerings-/bebyggelsesplan, som har formålet turistanlegg.

2) Det er innhentet uttale fra Aaknes beredskap vedr. oppskyllingshøyde for flodbølge. Planen tilrettelegger for at bygninger blir høydeplassert i sikker høyde for flodbølge. Skredfare er også vurdert i forhold til fare for utgliding av masse, og vurdert til at det ikke foreligger skredfare.

Statens vegvesen:

1) Forutsetter at ytre rammevilkår som arealbruk på tilstøtende areal vil gjelde for reguleringsendringen. 2) Konsekvenser vedr. støy må avklares.

Kommentar:

1) Arealbruk er uendret for tilstøtende areal innenfor plangrensen i forhold til gjeldende planer.
2) Støyvurdering er utført og vedlagt planforslaget. Avbøtende tiltak er planlagt og redegjort for i plandokumentene. Bygninger med krav til plassering utenfor rød støysone er planlagt plassert i gul støysone med nødvendig lokal skjerming der det er behov for dette. Lekeareal vil få lokal støyskjerming dersom det viser seg at dette er nødvendig. Vedlagte støyvurdering skal oppdateres i forbindelse med byggesøknad jfr. rekkefølgebestemmelser.

NVE:

1) Minner om at det ikke kan bygges på areal som er innenfor flodbølgeutsatt område med mindre det skjer i samsvar med teknisk forskrift. 2) På NGI sitt løsmassekart ligger arealet innenfor marine strandavsetninger. Det kan ikke utelukkes at det finnes ustabile avsetninger som for eksempel leire i grunnen. ROS-analysen må vurdere området og dersom det er mistanke om eller blir påvist ustabile masser må det utføres grundigere geotekniske undersøkelser for å avdekke fare for utgliding/setningsskader.

Kommentar:

1) Det er innhentet uttale vedr. oppskyllingshøyde for flodbølge, og det er sikret ved rekkefølgebestemmelse at det skal foretas en oppdatert vurdering av nødvendig høydesetting av tiltaket ved byggesøknad.

2) Det har vært utført vurdering av grunnforholdene ved Multiconsult, og konklusjonen er at området ikke er utsatt for skred eller fare for utgliding av masser. Det er imidlertid anbefalt å foreta nærmere grunnundersøkelser i forbindelse med bygging for å sikre god fundamentering.

Sykkylven kommune v/Bjarte Hovland:

Gir merknad om at det i planarbeidet ikke må skapes/forutsettes forhold som kompliserer etablering av ny rundkjøring i «småbåthavnkrysset».

Kommentar:

Plangrensen er plassert utenfor arealkrav for ny rundkjøring og vil ikke komme i konflikt med dette formålet.

Kystverket:

Ingen merknader.

Årim:

Mener at det her kan bli aktuelt med etablering av felles løsning for renovasjon og nevner at Årim kan være interessert i å koste en eller flere avfallsbrønner for eksempelvis glass og matemballasjeavfall. Vedlagt er et skriv med detaljer om løsning.

Kommentar:

Det foreligger ikke ønske om felles/offentlig løsning for innsamling av glass etc innenfor planområdet. Man har i reguleringsprosessen vært i kontakt med Årim vedr. muligheter og valg av plassering for avfallsoppbevaring for de enhetene som blir etablert i planområdet. Konklusjonen er at man ønsker å ta endelig avgjørelse vedr. plassering i forbindelse med byggesøknad. Vår vurdering er at det finnes minst 3 aktuelle plasseringer for felles avfallsoppbevaring for område BFKT, og fremtidig valg av oppbevaringsløsning vil være en faktor som avgjør valget av plassering.

Sykkylven Småbåthamn:

De har sett frem til at tomta blir utnyttet til turistformål, og mener dette ville styrket tilbudet for gjester i havna og omvendt. De ser med undring på at det nå blir vurdert mellom annet boliger på tomta. Viser til vedtak i formannskap 2005 der det er nevnt at området er godkjent for hotellbygg og videre at kommunen har plikt til å kjøpe tilbake tomta dersom planer om turistanlegg ikke lar seg realisere. Vil gå imot andre former for utbygging enn opprinnelig planlagt.

Kommentar: I gjeldende reguleringsplan for området er formålet turistanlegg med serviceanlegg, hytter og caravanplasser. I overordnet plan er området avsatt til forretning. Vår vurdering er at planforslaget viderefører gjeldende plan ved tilrettelegging for flere utleieenheter i område BUH, samt ved tilrettelegging for et serveringsbygg på område BFKT. Begge disse tiltakene er turismeorientert. I tillegg foreligger det planer om etablering av et «Lekeland» som antakelig vil bidra til økt turisme og aktivitet i området. Boligdelen innenfor planen tilrettelegger kun for et mindre antall enheter og vurderes som et mindre tillegg til hovedformålet for området.

Per Nordstrand og Mariann Rokseth:

Vegkrysset er overtrafikert og ny tilkomst til Ullavikveien må utbedres til RV60. Maks tillatt byggehøyde i ny plan må være som for gjeldende plan.

Kommentar: Det er satt av plass til bygging av fremtidig rundkjøring i vegkrysset.

Sameiget Øvstetegane 2 v/Hans Kjetil Hole
Øvstetegane Terrasse Blokk C v/Asbjørn Grebstad:

Ønsker ikke annen bruk av området enn som i gjeldende reguleringsplan. Frykter økt trafikkbelastning og press på parkeringsareal i nærområdet samt økt risiko for trafikkuhell i krysset mellom RV60 og Dalevegen, kommunevegen til Sykkylven småbåthavn og industri og serviceområdet i Ullavika. Mener økt aktivitet/endrede planer kan redusere utsikt fra boligene i sameiget. Mener endret plan kan gi økt støy.

Kommentar: Det er planlagt mer parkeringsareal enn kravet tilsier innenfor planområdet, og det vurderes at det ikke blir større trafikkbelastning enn hva de gjeldende planene tilrettelegger for. Det er imidlertid avsatt plass til fremtidig rundkjøring i krysset sør for planområdet. Avstanden mellom eksisterende bygninger og planlagte tiltak innenfor planområdet blir ca 60 meter. I tillegg er det ca 7 meter høydeforskjell mellom terrenget ved planlagte bygg og eksisterende bygg. Vår vurdering er at eksisterende beboere vil ha god utsikt også etter gjennomføring av planforslaget slik det foreligger, med bakgrunn i stor avstand og stor høydeforskjell.

Øvstetegane Terrasse 5 v/Steinar Myrseth:

Ønsker ikke utbygging utover de opprinnelige planene for området. Mener det blir større trafikkbelastning i krysset på riksveg 60, Dalavegen, kommunevegen til Sykkylven småbåthavn, industri og serviceområdet i Ullavika, samt på parkeringsplasser i området og at risiko for trafikkuhell vil øke. Mener økt trafikk også kan skape utfordringer for landingsplass for helikopter i nærheten. Er redd maritimt miljø kan bli svekket med de nye planene. Utsikt vil kunne bli redusert, og det kan bli økt støy i nærområdet.

Kommentar: Man vurderer at det ikke blir større trafikkbelastning ved gjennomføring av planforslaget enn hva de gjeldende planene tilrettelegger for. Det er planlagt mer parkeringsareal enn kravet tilsier innenfor planområdet. Det er ikke mottatt merknader vedr. landingsplass for helikopter. Vår vurdering er at maritimt miljø vil bli styrket ved gjennomføring av planen. Dette ved etablering av et serveringsbygg som vil være et tilbud og en samlingsplass for det maritime miljøet så vel som for turister. Vår vurdering er at eksisterende beboere vil ha god utsikt også etter gjennomføring av planforslaget slik det foreligger, med bakgrunn i stor avstand og stor

høydeforskjell. Avstanden mellom eksisterende bygninger og planlagte tiltak innenfor planområdet blir ca. 60 meter. I tillegg er det ca. 7 meter høydeforskjell mellom terrenget ved planlagte bygg og eksisterende bygg.

10 Avsluttende kommentar

Vår vurdering er at planen tilrettelegger for utnytting av tomta på en måte som både tilfredsstiller gjeldende regulerings-/bebyggelsesplan, gjeldende kommuneplan samt imøtekommer regjeringens definisjoner av sentrumsområder i veiledning til T-1490.

Ålesund, 06.01.2015
Rev. 09.03.15
Rev. 18.06.15
Leite og Howden AS

Sindre Øen

Maria H. Skylstad

Sindre Øen

Maria H. Skylstad