

<b>Saksnamn: Detaljregulering Haugbukta</b>	
<b>Planid: 15282019002</b>	
<b>Møtestad: Rådhuset</b>	<b>Møtedato: 20.08.2019</b>
<b>Deltakarar:</b>	
Forslagstillar:	Frå kommunen
Haugbukta AS	Arild Sunde Rinnan (Arealplanleggar)
(Kontaktperson: H.I Giørtz Elendomsforvaltning AS v/ Albert Aarøe)	Kristian Trandal (Byggesak) Bjarte Hovland (Teknisk sjef)
Fagkunnig plankonsulent:	Andre:
Nordplan v/ Anette Solbakk og Johan Gustavsson	Egil Giørtz (HI Giørtz) Svein Aure (grunneigar) Ragnhild Hovet (Spar) Håvard Hovet (Spar) Bertil Haugen (Skaler arkitekter)
<b>1. Bakgrunn for å starte opp planarbeidet</b>	
(Her skal det come fram kva som er forslagstillaren sin intensjon med planarbeidet)	
Ein ønskjer å utnytte det utfylte området sør for godsterminaltomta for å etablere ein ny Sparbutikk i 1. etg (antatt grunnflate på 1600-1700 kvm) og (maksimalt) 3 etasjer med leiligheter over butikkarealet. Totalt 4. etg.	
Arealet er i Områderegulering Sykkylven sentrum kalla BS23 og er satt av til sentrumsformål. Der kan ein bygge i 4. etasjer, der 1. etasje skal nyttast til forretning, kontor, tenesteyting, bevertning eller hotell. 2.- 4. etg kan nyttast til bustad. Maks gesimshøgde er 13,5 meter og maksimal mønehøgde er sett til 15 meter. Utnyttingsgrad på 80% BYA.	
Forslagstillar har planar om flatt tak på bygget, ein ønskjer maksimalt ei byggehøgde på 15 meter.	
Reguleringsplanen vil ta for seg:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utvikling i strandsone. Grøntareal med gangareal i vest</li> <li>• Parkering. Bil og sykkelparkering for bustader og forretningslokale.</li> <li>• Infrastruktur. Veg og fortau.</li> <li>• Leikeareal</li> <li>• Tomt og bygg</li> </ul>	
Vedlegg (materiale som vart lagd fram frå forslagstillaren under førehandskonferansen)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planintiativ</li> <li>• Skisser</li> </ul>	

## 2. Utdyping av tema som vart drøfta på møtet

(som ikkje blir omtalt i punkt 4)

- Kommunen har under behandling ei frådelling i det som blir planområdet. Området som er aktuelt å nytte til butikk og leiligheiter får då sitt eige gards- og bruksnummer
- Det er per i dag ikkje tankar om å utvide fyllinga slik områdeplanen opnar for, men det er ønske om å ha moglegheita til det i framtida. Plankonsulent må finne ei løysing korleis ein regulerer området utanfor dagens fylling slik at moglegheita for utfylling er der. Gangsti skal uansett følgje sjøfronten.
- Diskusjon om turvegen langs sjøkanten. Einighet om å regulere den heilt til vestgrensa til 15/189 for å ha moglegheit til å lage ein sambinding med Haugneset i framtida. Plassering inn mot butikkfasade eller trekke den lengst ut mot sjøen diskutert. Det må vurderast kva løysing som er mest hensiktsmessig for ålmenta.
- Kommunen meina at det for dette området ikkje er hensiktsmessig å vidareføre kvartalstrukturen og byggelinje som blir nemnd i områdeplanen sine føresegner punkt 3.2.
- Det må i etableringa av VA-løysingar for område også etablerast ein brannhydrant.
- I områdeplanen er det mellom vegen Haugneset og Sykkylvsvegen regulert inn eit fortau som ikkje enda er etablert. I planen må ein vurdere om denne bør etablerast samstundes som butikk/bustadprosjektet som eit rekkjefølgjekrav. Prosjektet vil føre til meir trafikk i området og auke andelen mjuke trafikkantar som vil bevege seg frå sentrum og til området. I etterkant av oppstartsmøte kom det eit spørsmål frå planleggar om det kan vere aktuelt å etablere dette fortauet på vestsida av vegen Haugneset. Dette fordi ei etablering på austsida vil måtte gå langt inn i skråninga mot fylkesvegen og det er ein høgdeforskjell mellom FV60 og vegen Haugneset som gjere at det kan bli utfordrande med eit fortau der. Administrasjonen er i utgangspunktet positive til at fortauet blir lagt på vestsida på ein del av strekninga, men at det då blir lagt til rette for gode kryssingar av vegen Haugneset ved undergangen til fylkesvegen og til det allereie etablerte fortauet sørvest for rundkøyringa. Korleis dette «avviket» frå områdereguleringa blir tatt i mot politisk og blant sektormynde, kan ikkje administrasjonen seie noko om på dette stadiet i prosessen.
- Avgrensing av planområdet: Områdeplanen sin utstrekning i sør-vest, før fylkesvegen i aust og grensa til 14/657 i nord. (forslag er lagt ved i oversendinga)
- Sykkylven energi ønskjer å sette opp eit pumpehus på området i nærleiken av innkøyringa i sør.
- Områdeplanen for Sykkylven sentrum skal følgjast. Om det er ønskje om å avvike områdeplanen skal dette omtales og vurderes i planomtalen.
- Estimert gebyr til kommunen utifrå 2019 satsar:  
15 000 kr(Handsamingsgebyr)+16700 kr(arealgebyr med 14-15 daa planområde) = 31 700kr
- Nordplan sender forslag til varsling av offentlege instansar til kommunen
- Grunnkart ect. kan bestilles via Infoland eller tilsvarende teneste.

**3. Planføresetnader**

skal fyllest ut av kommunen

**Reguleringsplanform**

- Detaljregulering  
 Områderegulering

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

PlanID	Godkjent	Plannamn	Formål (som blir berørt)
15282010008	28.06.2010	Kommunedelplan for utvida sentrumsområde 2010-2020	Bustad/Forretning/Offentleg
(15282017004)	I prosess	(Kommunedelplan for Sentrum Ikomnes)	(Sentrumsformål)

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

PlanID	Godkjent	Plannamn	Formål (som blir berørt)
15282013005	20.06.2016	Områderegulering Sykkylven sentrum	Sentrumsformål og friområde

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

- Ja  
 Nei

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

**Vil planforslaget samsvare med overordna plan?**

- Ja  
 Nei

Merknader: Områdeplan for Sykkylven sentrum legg opp til sentrumsformål, prosjektet synes å være i samsvar med det.

**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
- **NBI** Dersom planen fell innunder § 3, men ikkje innunder § 4, skal dette gå fram av varsel og kunngjering om oppstart av planarbeidet, jf. KU § 5

Merknader:.....

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

**Rikspolitiske retningsliner, 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 planretningsliner, jf. pbl.08 § 6-2**

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

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 utgreingar skal vurderast av planleggjar i den konkrete reguleringssak.

1. Barn og unge sine interesser

Det må settes av eit tilfredsstillande leikeareal i planområdet. Kommunen ønskjer at planleggjar/forslagstillar går lenger enn minimumskrava satt i kommunedelplan/områdeplan når det kjem til kvalitet 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.

**SYKKYLVEN KOMMUNE**

	<p>Området skal ikkje vere brattare enn 1:3, ikkje smalare enn 10 m, og tilgjengeleg for barnevogn og rullestol.</p> <p>Leikearealet skal vere ferdig opparbeidd før det blir gitt bruksløyve for butikk/bustad.</p> <p>Det er eit ønskje om at leikearealet blir ein leikeplass for ålmenta, då kommunen ønskjer at sjøfronten skal vere attraktiv å besøke og nytte.</p>
2. Universell utforming	Minst 50% av bueingane skal vere universelt tilrettelagt
3. Eldre sine interesser	Ingen merknad
4. Jordvern- og landbruksfaglege vurderingar, skogbruksinteresser	Ikkje aktuelt
5. Naturmangfald	Ingen merknad
6. Kulturlandskap og kulturminne	Ikkje aktuelt. Området er utfyllt.
7. Strandsone, sjø og vassdrag	Langs sjøfronten skal det opparbeidast ein gangveg som skal vere ein del av ein samanhengande gangveg frå småbåthamna og rundt Haugneset. Denne skal opparbeidast som ein attraktiv veg for ålmenta. Rekkjefølgekrav
8. Miljøvern faglege vurderingar	Ingen merknad
9. Samfunnstryggleik og beredskap	<p><b>Stormflo:</b> Butikk og leiligheter vil havne i tryggleiksklasse F2 (største nominelle årlige sannsynlighet 1/200). Dimensjonerande kotehøgde er berekna til 2,6 + bølgepåverknad (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> <p><b>Sekundærverknad frå flodbølge (Åknes):</b> Butikk og 22 leiligheter vil havne i tryggleiksklasse S3 (største nominelle årlige sannsynlighet 1/5000). NGI gjorde i 2015 ei ny berekning av fara knytt til flodbølge frå Åknes for området. Denne berekninga viser at aktuelt område ikkje kjem i faresone for tiltak i tryggleiksklasse S2 (1/1000) og S3 (1/5000). Ref. vedlagt notat «Oppskylling av flodbølger etter mulig fjellskred frå Åkneset – revidert vurdering for deler av Sykkylven sentrum.»</p> <p>Konklusjon stormflo/Åknes: Stormflo vil bli den dimensjonerande kotehøgda i området.</p>

**SYKKYLVEN KOMMUNE**

	<p>Området er utfyllt. Det skal i samband med reguleringsplanarbeidet gjennomførast grunnboringar for å undersøke om byggegrunnen er trygg.</p>
<p>10. Veg og vegtekniske forhold, trafikktryggleik</p>	<p>Ikkje planar om å endre avkøyringa til området frå fylkesvegen.</p> <p>Ønskje frå forslagstillar om å justere plasseringa av eksisterande avkjørsla ved legesenteret noko nordover i planforslaget..</p> <p>Fortau langs vegen Haugneset: Sjå under punkt 2</p> <p>Parkering bil/sykkel: Følgje krav satt i områdeplanen Sykkylven sentrum</p>
<p>11. Kommunaltekniske anlegg (vass, straum, avløp, renovasjonsteknisk plan)</p>	<p>Sykkylven energi kan kontaktast for vass, straum og avløp.</p> <p>Forskrift om hushaldsavfall og slam i Ålesundregionen, Sykkylven kommune, Møre og Romsdal (2013), Del 4. Renovasjonsteknisk planlegging, sjå §§ 13 og 14.</p>
<p>12. Klima og energi</p>	<p>Ingen merknad</p>
<p>13. Folkehelse (støy, ureining, m. v.)</p>	<p><b>Støy:</b> Statens vegvesen har kome med oppdatert støykart for raud og gul sone ved fylkesvegen i 2018. Støysonene i plankartet til sentrumsplanen frå 2016 er difor ikkje riktig. (oppdatert sosi-fil på støy sendes til planleggar).</p> <p>Framtidige bustader skal ha tilfredstillande uteareal, jf. Retningslinje T-1441/12. Ved etablering av støyfulsom utbygging innanfor støysonene skal det gjennomførast meir nøyaktige støyvurderingar. Grenseverdiane i tabell 3 i Klima og miljødepartementets retningslinje T-1442/2012 (ny utgåve i 2016) vert gjort gjeldande i planen.</p> <p>Avbøtande tiltak skal omtalast i regulerings- og byggesakene, samt innarbeidast i føresegnene til reguleringsplan.</p> <p>Naudsynte støyttiltak må vere på plass før ferdigattest eller bruksløyve kan gjevast.</p> <p>(Det vart på oppstartsmøtet sagt at ei ytterlegare støyutgreiing ikkje var naudsynt, etter å sett nærare på saka vurdere kommunen at ei meir nøyaktig</p>

**SYKKYLVEN KOMMUNE**

	<p>støyvurdering må gjennomførast for området i reguleringsplanprosessen.)</p> <p><b>Ureining</b> I planomtalen må ein omtale kva masser som er nytta i fyllinga ut i sjøen.</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>»
- Utfylt sjekkliste for innhald i planframlegget (sjå kommunen si heimeside under «Reguleringsplan»)
- ROS-sjekkliste (Fylkesmannen) (sjå kommunen si heimeside under «Reguleringsplan»)
- 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: Prosjektet er i tråd med Områderegulering for Sykkylven sentrum

**8. Vidare framdrift**

Er det aktuelt med utbyggingsavtale for gjennomføring av planen?

- Ja
- Nei
- Ikkje avklart (det var eit tema på møtet knytt til fortau mellom Sykkylvsvegen og veggen Haugneset)
- Avgrensing av planområdet er avklart
- Kommunen sender forslag til rev. planavgrensing til planleggjar etter førehandskonferansen

## SYKKYLVEN KOMMUNE

- Kommunen sender forslag til plannamn og plan-ID til plankonsulenten etter konferansen (Sjå øvst første side)
- Det er ikkje tilfredstillande kvalitet på eigedomsgrensene i planområdet. Forslagstillar bør vurdere å stadfeste grensene (Kommentar: frådeling og oppmåling av området er i prosess).
- Forslagstillar kan 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) (sjå kommunen si heimeside under «Reguleringsplan»)
- 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 vedlegga til dette dokumentet til følgjande e-postadresse:

Johan Gustavsson: [jg@nordplan.no](mailto:jg@nordplan.no)

Anette Solbakk: [aso@nordplan.no](mailto:aso@nordplan.no)

### 9. Stadfesting

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

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

Dato: 10.10.2019

For kommunen: 

Referatet er godkjent og mottake (dato): 10.10.2019

For forslagstillar: 

### Vedlegg:

- Forslag til avgrensing av planområde (pdf og sosi)
- Støykart\_SVV\_2018 (pdf og sosi)
- NGI 2015 Oppskylling av flodbølge - revidert vurdering for deler av Sykkylven sentrum
- Naboliste/varslingsliste (naboar og næraste bebyggelse på andre sida av fylkesvegen. Plankonsulent/forslagstillar må vurdere om det er fleire som bør varsles)
- ROS-analyse for Sykkylven kommune frå 2017