



Arkiv: GBNR-54/21, FA-L13
JournalpostID: 24/14075
Saksbehandlar: Arild Sunde Rinnan
Dato: 04.11.2024

Saksframlegg

Saknr.	Utval	Møtedato
PS-42/24	Nærings- og utviklingsutvalet	19.11.2024

Detaljregulering for Nygardstranda, BU10 - Politisk behandling før 1.gongs høyring og offentlig ettersyn.

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak

Planforslaget "Detaljregulering for Nygardstranda, BU10" (planid 15282022002) vert lagt ut til 1.gongs høyring og offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningslova § 12-11.

Nærings- og utviklingsutvalet - 42/24

NU - behandling:

Arealplanleggar Arild Sunne Rinnan viste PowerPoint, orienterte og svara på spørsmål.

Røysting:

8 voterande.

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak vart samrølystes vedteke.

NUVedtak:

Planforslaget "Detaljregulering for Nygardstranda, BU10" (planid 15282022002) vert lagt ut til 1.gongs høyring og offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningslova § 12-11.

Bakgrunn for saka

Planforslaget er vurdert av administrasjonen å leggast fram for nærings- og utviklingsutvalet for behandling før 1. gongs høyring og offentlig ettersyn.

Saksopplysningar

Planforslaget er utarbeida av ProESS AS på vegne av forslagsstillar Helge Overå som også er grunneigar. Hensikta med planen er å legge til rette for bustader, fritidsbustader og naust med tilhøyrande infrastruktur langs Kursetstrand-vegen i Hundeidvik.

Innspela til oppstartsvarelet er oppsummert og kommentert av plankonsulent i eige dokument vedlagt saka.

Omtale av planforslaget:

Området er i kommuneplanen avsett til bustad på oversida av den kommunale Kursetstrand-vegen og fritidsbustad og naust på nedsida av vegen mot strandlinja. Bustadområdet blir naturleg delt i to av bekken Raudåa. På nordsida av bekken ligg felta BF1 og BF2 og på sørsida felta BF3 og BF4, samt leikeplassen på ca 450 m². På tomtene kan ein sette opp einebustadar, eventuelt tomansbustad på ei av tomtene. Utnyttingsgrada på tomtene er satt til 30% - BYA. Samla kan det byggast maksimalt 9 bueiningar innanfor planområdet. Det er planlagt ein fellestilkomstveg for bustadområda på kvar side av bekken. Eksisterande tilkomst til huset på gnr.54 bnr.47 skal fjernast og erstattast med ein ny samleveg. I fritidsbustadområdet skal det kunne oppførast 6 fritidsbustader. Til kvar fritidsbustadtomt er det tenkt at kvar nausttomta nedanfor skal tilhøyre fritidsbustaden. Det kan maksimalt byggast eit naust per tomt i tillegg til dei to nausta som ligg der i området i dag. To og to fritidsbustadtomter skal ha felles avkøyrsløp til den kommunale vegen.

Det er satt innhaldskrav til leikeplassen i området som er i samsvar med kommuneplanen og praktisert innhaldskrav frå nyare godkjente reguleringsplanar i kommunen.

Vurdering

Nedanfor blir det gjennomgått og vurdert sentrale tema/problemstillingar i planprosessen og planområdet.

Fortau

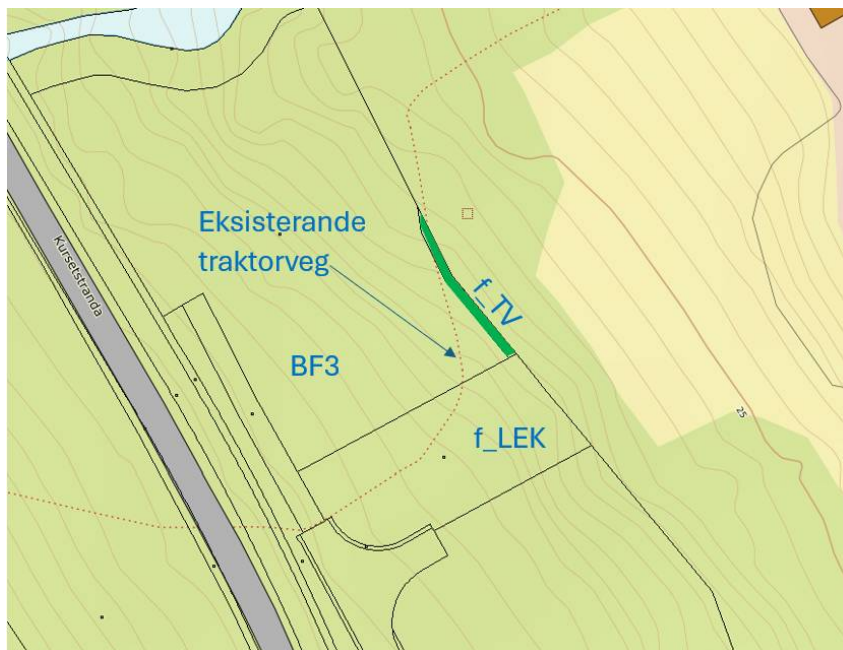
Langs den kommunale vegen på Kursetstranda er det i dag ikkje bygd eller satt av areal til offentleg fortau. Det er kanskje ikkje behovet for fortau langs denne vegen slik trafikkmengda er på vegen i dag, men administrasjonen vurderte at ein burde sette av areal i planen til fortau slik at ein har tilrettelagt for ei etablering av fortau i framtida om det blir behov. Det er i planen lagt inn eit offentleg fortau i 3 meters breidde.

Det nærings- og utviklingsutvalet kan vurdere er å sette eit krav til ein utbyggingsavtale for arealet til det regulert fortauet. Eit liknande krav satt NU til Detaljregulering for Aureosenbrygge 2, slik at kommunen vart eigar av grunnen gangvegen i framtida skulle ligge. Vedtaket til den planen ligg vedlagt. NU bør eventuelt vere konkret kva utbyggingsavtalen skal inneholde.

Ganglenker mellom planområdet og eksisterande gang- og sykkelveg langs fylkesvegen

I si fråsegn til oppstart ber Statens vegvesen om at planområdet utvides austover slik det kan etableras ein gang- og sykkelvegforbindelse frå planområdet, opp mot den no nedlagte butikken og kopløp på eksisterande gang- og sykkelveg langs fv.5914 Sørestrandvegen. Statens vegvesen ønsker at dette skal vere etablert før ny bustadbebyggelse i området. Fylkeskommune er også opptatt av å opprette trygge ganglenker til sosiale funksjonar frå planområdet.

Planforslaget som blir presentert er ikkje utvida for å lage gang- og sykkelveg opp mot den tidlegare butikken. Det som blir presentert i planforslaget er ein sti som vil gå gjennom leikeplassen med ei kopling til traktorvegen som i dag ligg i området. Truleg brukt i landbruket. Kommunen skulle ønskje at stien som er planlagt frå leikeplassen og kopløp seg til traktorvegen (f_TV) fekk ein betre opparbeida standard og plassering enn planforslaget legg opp til. På denne måten vil den få ein større bruksverdi, sjølv om ein fullverdig gang- og sykkelveg her vil vere utfordrande å få til. Slik den no er regulert ligg f_TV øvst på leikeplassen med ei 1 meters breidde på stien, i staden for å følge dagens traktorvegtrase, som kommunen ved synfaring vurderte å ha ein betre plassering. Tilbakemelding frå forslagsstillar og planleggar var at eksisterande trase vil ta for stor del av eine tomte på BF3, slik at det blir utfordrande å få til to tomter her.



Utsnitt over leikeareal, eksisterande traktorveg og planlagt sti f_TV

I planen legg ein til rette for ein gangforbindelsen fram til eksisterande plangrense. For området ovanfor så er det spelt inn i den pågåande kommuneplanprosessen å få dette som byggeområde. Ved ein framtidig regulering av dette området vurderer kommune at det vil vere naturleg å regulere ganglenka frå BU10 vidare oppover til gamlebutikken slik at denne blir sett i samanheng med korleis ein tenkjer resten av infrastrukturen her. Fram til dette så vil dette ligg som ein uregulert snarveg opp til fylkesvegen for gåande.

Leikeplass

I planområdet er det lagt ein nærleikeplass mellom byggeområda BF3 og BF4. Det er satt innhaldskrav til leikeplassen med sandkasse, benk, noko fast dekke og to leikeapparat. Dette er eit meir enn minimumskrava satt i kommuneplanen. Det er og lagt inn kva type leikeapparat det skal vere, som er tilsvarande krav som satt i nyleg behandla bustadplanar i kommunen. Det er og tatt inn at leikeplassen skal utformast med fokus på høg kvalitet på innhald og framstå innbydande og inspirerande for borns leik. Det går i dag ein taktorveg gjennom området der leikeplassen er lagt. Det er i planen tenkt å videreføre dette som ein sti med vidare kopling utanfor planområdet. planområdet er relativt langt og smalt. Det er også ein bekk som deler området Det er difor utfordrande å oppfylle kravet om at bustadane skal ha 50 meter til nærleikeplassen. Kommunen vurderer det som riktig å likevel etablere ein større leikeplass med meir innhald enn to mindre på kvar si side av bekken. Dette er også større ein bustadtomter der privat uteopphaldsareal og nærleik til sjø og strandsone vil gjere moglegheitene til aktivitet for born gode.

Avløp

Det er ikkje kommunalt avløp til området. Sykkylven energi har planar om å sette ned ein offentleg slamavskiljar på ei utsleppsleding nord for fergekaia i Hundeidvik. Dette er einaste reelle tilknytningspunktet for avløp til planområdet. Det er førsegnene lagt inn at alle nye bueingar i området skal knyte seg til offentleg avløpsnett og eit rekkjefølgkrav at det ikkje kan gis bruksløyve for nye bueiningar innanfor planområdet før slamavskiljar er etablert.

Gjennomførte naturfarevurderingar

Innanfor planområdet er det ein bekk som delar området i to og har ei aktsemdsone for flaum som er registrert med 2,69 meter maksimal vassstigning. Sunnfjord Geo Center har gjennomført ei

flaumfarevurdering som tek for seg flaum og erosjonsfare i bekken Raudåa. I plankartet er det lagt inn 200- års flaumsona og i føresegnene § 7.2 er det vist til tiltak og byggjemåtar som er beskrevet i flaumrapporten og at dette må dokumenterast ved søknad om byggeløyve.

Planområdet ligg delvis innanfor aktsemdområde for kvikkleireskred. ERA Geo har utarbeida eit geoteknisk notat som konkluderar med, etter prøvegraving og vurdering, at tryggleik mot områdeskred er ivaretatt.

Samla vurdering

Området BU10 kom inn som byggeområde i kommuneplanen i 2013. Det er positivt at det no regulerast slik at området kan takast i bruk som byggeområdet. Planområde inneheld både bustad, fritidsbustad og naust. Det er å tru at området blir attraktivt for ulike grupper av kjøparar. Hundeidvika er eit område som har store regulert bustadreserver med lite nybygging, men det kan vere at beliggenheita nær fjorden for dette området vil kunne tiltrekke seg nye innbyggjar til området. Etter administrasjonen si vurdering så kunne det i planforslaget bli lagt betre til rette for gangforbindelse gjennom planområdet som skal fortsette mot fylkesvegen og eksisterande gang- og sykkelveg. Korleis Statens vegvesen og fylkeskommunen vurderer regulert løysing vil kome fram i løpet av offentleg ettersyn.

Planforslaget er gjennomarbeida og klar for å bli vurdert politisk og på offentleg ettersyn.

Økonomiske konsekvensar

Det er per i dag ingen kjente økonomiske konsekvensar for kommunen. Ei utbygging og utvikling langs Kursetstrandvegen kan på sikt føre til behov for trygg gangveg langs kommunalvegen som krevjer økonomiske midlar og prioriteringar frå kommunen.

Torbjørn Emblem
kommunedirektør

Vedlegg:

Oversiktskart over plassering av planområde
15282022002 - Nygardstranda BU10 - Plankart
15282022002 - Nygardstranda BU10 - Føresegner
15282022002 - Nygardstranda BU10 - Planomtale
VA-rammeplan - Nygardstranda BU10 - Kart
VA-rammeplan - Nygardstranda BU10 - Tekstdel
1-ILLUSTRASJONSPLAN
2-PROFILER
3-Flaumfarevurdering for gbnr. 51_21 og 51_32 i, Sykkylven kommune
4-22276-RIG02 Geoteknisk notat
5- Arkeologi Rapport Nygardstranda, Hundeidvik
6 - MERKNADER VED OPPSTART
Innspeil frå oppstartsvarsel- samla
7-SJEKKLISTE ROS
Vedtak Detaljregulering Aureosen Brygge 2 - Krav om utbyggingsavtale