



Arkiv: GBNR-7/25, FA-L13
JournalpostID: 24/14284
Saksbehandlar: Arild Sunde Rinnan
Dato: 07.11.2024

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
PS-41/24	Nærings- og utviklingsutvalet	19.11.2024

Ny vurdering av tilleggspunkt i NU-vedtak 32/24 Detaljregulering Åsgarden, BU2 - Tidspunkt for opparbeiding av kvartalsleikeplass

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak

Nærings- og utviklingsutvalet endrar tilleggspunkt knytt til tidspunkt for etablering av kvartalsleikeplass i Detaljregulering for Åsgarden (BU2) i sak PS 32/24 22.10.2024.

Endrast frå: "Kvartalsleikeplass skal opparbeidast innan 11. bueining får igangsettingsløyve."

Endrast til: "Kvartalsleikeklassen skal være ferdigstilt med funksjonskrav før den 12. bustaden gis bruksløyve."

Detaljregulering for Åsgarden (BU2) vert lagt ut til 1.gongs høyring og offentleg ettersyn med dette tilleggspunktet saman med det andre tilleggspunkt satt av NU i sak PS 32/24.

Nærings- og utviklingsutvalet - 41/24

NU - behandling:

Røysting:

8 voterande.

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

NUVedtak:

Nærings- og utviklingsutvalet endrar tilleggspunkt knytt til tidspunkt for etablering av kvartalsleikeplass i Detaljregulering for Åsgarden (BU2) i sak PS 32/24 22.10.2024.

Endrast frå: "Kvartalsleikeplass skal opparbeidast innan 11. bueining får igangsettingsløyve."

Endrast til: "Kvartalsleikeklassen skal være ferdigstilt med funksjonskrav før den 12. bustaden gis bruksløyve."

Detaljregulering for Åsgarden (BU2) vert lagt ut til 1.gongs høyring og offentleg ettersyn med dette tilleggspunktet saman med det andre tilleggspunkt satt av NU i sak PS 32/24.

Bakgrunn for saka

I NU-sak 32/24 den 22.10.2024 vart Detaljregulering Åsgarden, BU2 politisk behandla før den skulle leggst ut til 1. gongs høyring og offentleg ettersyn. I vedtaket nærings- og utviklingsutvalet (NU) gjorde hadde dei i tillegg til kommunedirektøren sitt framlegg to tilleggspunkt. Eit av desse var at "Kvartalsleikeplass skal opparbeidast innan 11. bueining får igangsettingsløyve".

Kommunen informerte forslagsstillar Ludviksen bygg AS om vedtaket som vart gjort. Kommunen har i etterkant av dette fått eit brev der dei argumenterer for at dei ikkje kan godta rekkjefølgjekravet om tidspunktet for etablering av kvartalsleikeplassen. Ludviksen bygg AS ønska at denne problemstillinga vart tatt opp med NU før reguleringsplanen vart sendt ut på høyring som vedtatt på møtet 22.10.2024.

Sidan forslagsstillar vurderer at tidspunkt for kvartalsleikeplass er viktig for planlagt gjennomføring for prosjektet, vurderte administrasjonen at det var hensiktsmessig å avvente utsending av planen til 1.gongs høyring og offentleg ettersyn til spørsmålet kunne bli vurdert av NU.

Saksopplysningar

I brevet argumenterar Ludviksen bygg AS følgande for tidspunkt for etablering av kvartalsleikeplassen:

Angående rekkjefølgjekrav på opparbeida kvartalsleikeplass så er den ikkje mogleg for forslagsstillar å godta. Tanken er å søkje om oppstartsløyve på heile byggetrinn 1 ved oppstart. Byggetrinn 1 inneheld BK2 og BK3 og tilsvarar 21 einingar. Tanken er også å ha moglegheit til å danne dei 21 bueiningane frå byggetrinn 1 inn i eit borettslag og ein må difor ha oppstartsløyve på heile feltet. Det er ein grunn til at reguleringsplanen er sendt inn slik den ligg føre. Om de absolutt må endre på dette kan de ikkje endre frå ferdigløyve til igangsettingsløyve. Med ei slik endring som de foreslår må kvartalsleikeplassen byggast og ferdigstillast før oppstart av byggetrinn 1. Dette vil gjere at prosjektet ikkje er gjennomførbart.

I planforslaget som vart lagt fram for NU på møtet 22.10.2024 var det satt eit rekkjefølgjekrav at kvartalsleikeplassen skulle vere ferdigstilt med funksjonskrav før den 21. bustaden gis bruksløyve. Administrasjonen hadde signalisert overfor forslagsstillar at dette kunne vere ei for lang tid før kvartalsleikeplassen skal vere på plass, men var avventande til den politiske behandling slik at NU kunne vurdere om tidspunktet for opparbeiding var greit eller om rekkjefølgjekravet skulle slå inn før. I Sykkylven kommunen har vi ikkje så mange eksempel å sjå til i tidlegare reguleringsplanar for tidspunkt for opparbeiding av kvartalsleikeplass. Eksempelet som vart vist til i saksframlegget på møtet var frå reguleringsendring Reguleringsplan på Vik i 2022 det kvartalsleikeplassen skulle opparbeidast før bustad nummer 10 fekk igangsettingsløyve.

I Statsforvaltaren i Møre og Romsdal sine leikeplassråd i plansakar frå 2018 så er det gitt eksempel på rekkjefølgjekrav for opparbeidingstidspunkt av både nærleikplass og kvartalsleikeplass i reguleringsplanar:

Eksempel på rekkefølgekrav

- Nærleikeklass L1 skal vere ferdigstilt med funksjonskrav innan første bustad gis bruksløyve.
- Kvartalsleikeklass L2 skal ferdigstillast med funksjonskrav før første bustad er gitt bruksløyve (meir aktuelt i tettbygde strøk og byar).
- Kvartalsleikeklass L2 skal ferdigstillast med funksjonskrav når 1/3 av bustadane er gitt bruksløyve (meir aktuelt i grisgrendte strøk).

Eksempel på rekkefølgekrav kvartalsleikeklass frå Statsforvaltaren sine råd for leikeklass side 17

Vurdering

Utifrå diskusjonen som var rundt rekkefølgekravet til kvartalsleikeklass på møtet 22.10.2024 så var det eit ønskje å behandle saker om kvartalsleikeklass mest mogleg likt. I reguleringsendringa på Vik frå 2022 var utgangspunktet frå forslagstillar at kvartalsleikeklass skulle opparbeidast før bustad nummer 20 fekk bruksløyve. Barne- og ungdomsrepresentanten (BU) meinte at både nærleikeklass og kvartalsleikeklass burde vere på plass før første bruksløyve. Administrasjonen gav ikkje eit konkret tall som føring i saka, men bad NU ta stilling til dette i møtet. Det vart likevel sagt at med eit krav om etablering ved 20. bueining kunne dette gje ein svært lang tidshorisont og at administrasjonen var her meir på linje med (BU). NU landa her på at kravet om kvartalsleikeklass skulle slå inn før bueining nummer 10 får igangsettingsløyve.

Slik Ludviksen bygg AS legg det fram så har det planar om å byggjelde 21 bueiningar i første byggetrinn. Om dei skal gjere dette så må dei i praksis etablere kvartalsleikeklassen før dei sender inn første søknad om igangsettingsløyve slik kravet no er utforma. Det er altså ikkje først og fremst ved kva nummer på bueining kravet slår inn som forslagsstillar har problem med, men kvar i søknadsprosess kravet slår inn. Om kravet slår inn før bustad nr.x får bruksløyve, så kan dei sette i gang bygging av heile det første byggetrinnet, for så å opparbeide kvartalsleikeklassen undervegs i byggeprosessen og den må vere ferdigstilt før bustad nummeret det settast krav om får bruksløyve.

Slik administrasjonen oppfatta NU på møtet 22.10.2024, så er det eit ønskje at det skal kunne byggast ein del bustader før opparbeiding av kvartalsleikeklasskravet skal slå inn. Ludviksen bygg AS har i dialog med kommunen opplyst at eit rekkefølgekrav på kvartalsleikeklassen før bruksløyve av bustad nummer ein stad mellom 12 og 21, vil vere gjennomførbart.

Administrasjonen vurderer at eit krav om at kvartalsleikeklassen skal vere etablert før bustad nummer 12 får bruksløyve, vil vere innanfor intensjonen at ein del av bustadane skal kunne vere etablert for rekkefølgekravet slår inn. Dette vil også samsvare godt med Statsforvaltaren sitt eksempel som seier at kvartalsleikeklass skal vere ferdigstilt når 1/3 av bustadane er gjeve bruksløyve, om det etablerast 35-40 bueiningar innanfor området.

Økonomiske konsekvensar

Det er ikkje kjende negative økonomiske konsekvensar for kommunen å gjere endringar i rekkjefølgekravet om kvartalsleikeplass.

Torbjørn Emblem
kommunedirektør

Vedlegg:

Brev til NU, ønskje om endring av tidpunkt for etablering av kvartalsleikeplass
Detaljregulering Åsgarden, BU2 - Politisk behandling før 1.gongs høyring og offentleg ettersyn
Statsforvaltaren Råd til leikeplassar i plansaker
Endring av reguleringsplan for Vik - Eigedom gbr 17_309