

Sak nr	Utval	Møtedato
04/19	Det faste planutvalet	22.01.2019
03/19	Kommunestyret	31.01.2019

REGULERINGSPLAN FOR STORBAKKEN GNR.23 BNR.007 OG BNR.009 M.FL. - ENDELEG GODKJENNING

Det faste planutvalet	22.01.2019
<p>Handsaming: Rådmannens framlegg vart samrøystes vedteke.</p> <p>Innstilling/vedtak: Kommunestyret vedtek med heimel i plan-og bygningslova § 12-12, reguleringsplan for Storbakken, slik den ligg føre med plankart, reguleringsføresegner og planomtale, datert 21.12.2018.</p> <p><i>Dette vedtaket kan påklagast til Fylkesmannen i Møre og Romsdal innan 3 veker frå melding om vedtak er motteke i samsvar med forvaltningslova § 28. Eventuell klage bør grunngjevast og sendast Skodje kommune til førebuande sakshandsaming.</i></p>	
Kommunestyret	31.01.2019
<p>Handsaming: Desse tok ordet: Kari Grindvik V, Kjell Haukeberg Ap, Monica Strømmen Frp ber om permisjon for resten av møtet og får det innvilga. Det er då tilstades 19 voterande.</p> <p>Votering: Samrøystes vedteken</p> <p>Innstilling/vedtak: Kommunestyret vedtek med heimel i plan-og bygningslova § 12-12, reguleringsplan for Storbakken, slik den ligg føre med plankart, reguleringsføresegner og planomtale, datert 21.12.2018.</p> <p><i>Dette vedtaket kan påklagast til Fylkesmannen i Møre og Romsdal innan 3 veker frå melding om vedtak er motteke i samsvar med forvaltningslova § 28. Eventuell klage bør grunngjevast og sendast Skodje kommune til førebuande sakshandsaming.</i></p>	

Vedlegg

Plankart, datert 21.12.2018
Planføresegner, datert 21.12.2018

Planomtale, datert 21.12.2018
Skredfarevurdering frå Multiconsult, datert 26.11.2018
Omtale av endringar utført etter siste avgrensa høyring, datert 21.12.2018
Storbakken føresegner 21.12.2018 - med markerte endringar
Storbakken - Planomtale datert 21.12.2018 - med markerte endringar
Saksutgreiing og vedtak i FPU-sak 18/15 med løyve til oppstart av reguleringsplanarbeid, datert 25.2.2015
Saksutgreiing og vedtak i FPU-sak 20/17 om utlegging av plan til offentleg ettersyn, datert 21.3.2017
Uttale ved avgrensa offentleg ettersyn frå Fylkesmannen i Møre og Romsdal, datert 4.12.2018 – trekking av motsegn
Uttale ved avgrensa offentleg ettersyn frå Fylkesmannen i Møre og Romsdal, datert 19.11.2018 – trekking av motsegn
Uttale ved avgrensa offentleg ettersyn frå Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 25.10.2018 – trekking av motsegn
Uttale frå Fylkesmannen i Møre og Romsdal, datert 19.3.2018 – motsegn
Uttale frå Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 6.3.2017 – motsegn
Uttale frå Norges vassdrag- og energidirektorat, datert 1.3.2018
Tilbakemelding på brev frå Statens vegvesen, datert 15.2.2018
Uttale frå Ålesundsregionen Interkommunale Miljøelskap IKS (ÅRIM), datert 12.9.2017
Uttale frå Fylkesmannen i Møre og Romsdal, datert 23.5.2017 - motsegn
Uttale frå Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 23.5.2017 – motsegn
Uttale frå Torbjørn Skodjereite, datert 19.5.2017
Uttale frå innbyggjar Atle Ødegård, datert 18.5.2017
Uttale frå Ytreskodje sameige, datert 18.5.2017
Uttale frå Norges vassdrags- og energidirektorat NVE, datert 10.5.2017
Uttale frå Statens vegvesen, datert 28.4.2017

Kort samandrag av saksutgreiinga

ProEss AS har, på vegne av MøreHus AS, utarbeidd forslag til reguleringsplan for Storbakken.

Planforslaget legg til rette for etablering av inntil 79 bueningar og veganlegg på eit areal på om lag 26 daa, og ligg nord for fv 661 i Skodje sentrum. Det nye bustadområdet ligg i tilknytning til eksisterande bustadfelt i aust og vest (Berget og Ytre Skodje), og er planlagt med tilkomst frå Niusvegen.

I samband med offentleg høyring, er det kome merknader og motsegn til planforslaget. I eigne dokument går det fram korleis merknader er teke omsyn til i planforslaget. Det har vore nokre rundar med avklaring av motsegner og merknadar frå Møre og Romsdal fylkeskommune og Fylkesmannen i Møre og Romsdal. Desse forholda er no avklara og retta opp i det reviderte planutkastet som ligg føre. Forslag til reguleringsplan kan no eigengodkjennast av Skodje kommunestyre.

Om saka - forslag til reguleringsplan datert 21.12.2018

Det er utarbeidd eit revidert forslag til planomtale og juridisk bindande reguleringsføresegner, som skal leggest til grunn ved utbygging av det nye bustadfeltet. Planomtalen omfattar nærer skildring av området slik det ligg i dag, skildring av tiltakshavar sine planar og ei vurdering av verknader av planforslaget.

Arealet er i gjeldande kommuneplan avsett til bustadføremål, og det faste planutvalet gav løyve til oppstart av reguleringsplanarbeid på vilkår 25.02.15 i FPU-sak 18/15 . I samband med kommunen si handsaming av planforslag til offentleg høyring, vart innhaldet i plandokumentta gjort greie for. For utfyllande opplysing om innhald og forarbeid blir det vist til saksutgreiing og vedtak i FPU-sak 20/17, datert 21.3.2017.

Denne saka omhandlar primært ei oversikt over innkomne merknader etter offentleg høyring, oversikt

over motsegner og dialog med fylkesmyndighetene fram til trekking av motsegn. Innkomne innspel er kommentert i kap. 9 i planomtalen.

Statens vegvesen skriv i sin uttale datert 28.4.2017 at dei føreset at realiseringa av regulert arealbruk ikkje vil føre til problem og ulempe i høve til auka vassmengde i stikkrenner/kulverter m.m. i tilknytning til fylkesvegen, jf. pkt 3.6 i framlegget til føresegner. Utover det har dei ikkje merknader til planframlegget.

Norges vassdrags- og energidirektorat har ingen merknad til framlegget til reguleringsplan.

Innbyggjar Atle Ødegård er i brev datert 18.5.2017 uroa for den auka trafikkmengda framlagt regulering vil medføre for trafikktryggleiken. Han stiller spørsmål knytt til om eksisterande vegnett for bil og gåande er i stand til å ivareta den auka i trafikken, om det er plass til den skisserte gangvegen langs Niusvegen austover for Storbakken, og om det er planlagt å ruste opp Niusvegen ev. før utbygginga vil starte. Han ber kommunen vurdere å redusere talet på bueiningar. Det estetiske uttrykket av Skodjebygda vil bli betre om det bli tatt ned høgde på dei planlagde blokkene i øvre del av Storbakken.

Kommunen er kjend med at det har vore dialog mellom MøreHus AS og Ødegård.

Nabo Ytreskodje sameige skriv i brev datert 18.5.2017 at det må bli tatt omsyn til seinare utbygging nord for vegen når det gjeld avgrensing i høgda. Det blir vist til planføresegnene § 4 og meiner at avgrensing av bygget på tre etasjar må gjelde for heile blokkrekka. Dei meiner det er ein formell feil at det ikkje har blitt konsekvensutgreidd omsyn til framtidig bebyggelse nord for vegen, og dei krev at dette blir gjort. Dersom det ikkje blir konsekvensutgreidd meiner dei at avgrensinga må vere 2 etasjar.

ProESS AS har gjort nærare greie for dei mulege interessetsetningane som blir påpeikt av Ytreskodje sameige på s. 34 i planomtalen, og vurderer at framtidig nabobebyggelse i nord vil kunne bli etablert med utsiktsforhold som forventa, der dei lågast plasserte etasjane vil ha utsikt til side og mellom bygga framfor, og dei høgast plasserte bueininga vil få utsikt over bygga framfor.

Innbyggjar/nabo Torbjørn Skodjereite er generelt positivt til planlagt utbygging, men meiner, i brev datert 19.5.2017, at negative konsekvensar knytt til området nord for Niusvegen ikkje er utgreidd. Vidare påpeiker han at gjeldande fartsgrense i området er 30 km/t.

Skodjereite vil at terrenget ved elva skal opparbeidast for trygg ferdsel og at elva blir sikra mot nye flomskader. Han ber om at kravet i planen/føresegnene om at all vegetasjon langs elva skal behaldast i ei sone på 5 meter, blir fjerna. Dette vil ikkje bli akseptert eller etterlevd. Det blir krevd at krattet blir fjerna og at fin parkmessig planting/tre blir beholdt, og at det blir utarbeidd ein skjøtselsplan for dette.

Vidare viser Skodjereite til den planlagde turstien frå omsorgssenteret til det nye feltet, og meiner at det også må etablerast ein grein av stien langs elva opp til Niusvegen/Fjellvegen. Dette meiner han vil vere i tråd med tettstadsanalysen sin visjonsdel.

Meir generelt påpeiker han viktigheita av samanhengande gang- og sykkelstiar/fortau, der innbyggjarane finn det naturleg å gå. Ei så kraftig auke i trafikken som planlagt utbygging vil medføre, krev tilsvarende gode løysingar i kryss og forhold for mjuke trafikantar elles.

ProEss AS har fått gjennomført ei eiga utgreiing knytt til fare for flaum og flamumskred samt overvatn, og det er planlagt erosjonssikring, som ligg ved planen. Dei har undersøkt mulegheita for fortau langs Niusvegen, og vurderer at det er berre få stadar på strekninga frå fv 661 til det nye bustadområdet at det i praksis er for lite plass til å etablere fortau. Det er avsett grønne areal langs elva i tråd med innspel frå instansane. Gang- og sykkeveg er planlagt i den grønne sona, og vidare mot Niusvegen som fortau. Om eksisterande friområde på naboområdet kan gjerast tilgjengeleg gjennom

planområde må avtalast særskilt med grunneigar.

Ålesundsregionen Interkommunale Miljøelskap IKS (ÅRIM) skriv i brev datert 12.9.2017 at det bør etablerast felles renovasjonsløyisingar for bueingane. Det bør etablerast eit eller helst to punkt med avfallsbrønner. Det eine punktet bør etablerast i tilknytning til BLK3 , det andre t.d. i tilknytning til f_BLK2. Med ei slik løyising vil alle bebuarar få ei god kjeldesorteringssløyising.

Møre og Romsdal fylkeskommune hadde motsegn til forslag til plan i brev datert 22.5.2017. Motsegna var ut i frå barn og unge sine interesser og var knytt til

- Avstand til leikeareal frå ytterdør i alle byggeområda
- Sikring av eigna uteopphaldsareal innanfor byggeområda
- Dokumentasjon på tilstrekkeleg solforhold for uteopphalds- og leikearealet

Dei råde elles til at det i plandokumenta vart presisert varslingsplikta i kultuminnelova, ved eventuelle funn under opparbeiding.

Det har vore dialog med fylkeskommunen for at barn og unge sine interesser skal vere godt nok ivaretatt i planen, og fylkeskommunen kan trekke motsegna.

I brev datert 25.10.2018 trekk Møre og Romsdal fylkeskommune motsegna mot planen, men føreset at merknadane til uteoppholdsareal innanfor byggeområda blir vurdert og innarbeidd i plandokumenta på ein forsvarleg måte.

ProESS AS har vurdert merknadane og innarbeid vurderingane i planomtalen under punkt 6.9.1.

Rådmannen legg til grunn at motsegna frå Møre og Romsdal fylkeskommune er trekt og avklara.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal hadde motsegn til forslag til plan i brev datert 23.5.2017 knytt til samfunnstryggleik og barn og unge sine interesser:

- Det er ikkje tilstrekkeleg avklart om det er fare for flaum – og jord- og flaumskred langs elva
- Det er ikkje tilstrekkeleg avklart om avsett leikeareal er eigna areal, jf. rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen

Det har vore dialog med fylkesmannen knytt til motsegnene, og Norconsult har gjennomført skredkartlegging, datert 26.11.2018. Skredfare er synleggjort i plankart som ei omsynssone, og det er knytt føresegn til sona som sikrar at det ikkje plasserast S3-tiltak i sona før det er gjennomført naudsynte tryggingstiltak.

Fylkesmannen har i brev datert stadfesta at dei ikkje har motsegner mot planen, men dei gjer merksam på at dei meiner naudsynte tryggingstiltak må prosjekterast i samband med reguleringsplanen og ikkje utsettast til byggesak, for å sikre at dei faktisk kan gjennomførast.

Rådmannen legg til grunn at motsegnene frå Fylkesmannen i Møre og Romsdal er trekt og avklara.

Rådmannen sin konklusjon

ProEss AS har, på vegne av MøreHus AS, utarbeidd forslag til reguleringsplan for Storbakken. Planområdet vil romme inntil 79 nye bueingar, og har ein storleik på om lag 26 daa. Området ligg nord for fv 661 i Skodje sentrum. Det nye bustadområdet ligg i tilknytning til eksisterande bustadfelt i

aust og vest (Berget og Ytre Skodje), og er planlagt med tilkomst frå Niusvegen.

Planforslaget ligg føre her med plankart, planomtale og reguleringsføresegner, sist revidert 21.12.2018.

Planomtalen gir eit oversiktleg bilete av planprosessen og gjer nærare greie for kva vurderingar som er lagt til grunn for den valde arealbruken i området. Planforslaget, slik det ligg føre her, oppsummerer og konkluderer i høve til alle dei forholda forslaget berører.

Forhold til arkeologi, overvatn, flaum- og skredfare, grunnforhold og andre tilhøve er avklara gjennom planprosessen. Plankonsulent har i stor grad endra sitt framlegg til reguleringsplan, i samsvar med dei anbefalingane som er kome frå dei ulike faginstansane. Innspel frå berørte naboar og partar i området er teke til vitande.

Rådmannen har gjort nærare greie for innhaldet i dei ulike merknadene her. Innhaldet i desse er sett saman med plankonsulent sine vurderingar og eventuelle endringsforslag. Planomtale og merknadsvurderingar frå plankonsulent ligg ved saka. Det er gitt ei nærare grunngeving for dei ulike arealvala som er gjort i planforslaget, m.a. sett i høve til dei ulike momenta som er trekt fram av partar og naboar i planområdet.

Rådmannen viser til framlagt forslag til reguleringsplan for Storbakken, sist revidert 21.12.2018, eigne vurderingar ovanfor og saksdokument frå kommunen si tidlegare handsaming av m.a. oppstart av reguleringsplanarbeid og vedtak om offentleg ettersyn.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal har trekt sine motsegner ved bred datert 19.11.2018 og 4.12.2018 og Møre og Romsdal fylkeskommune har trekt sine motsegner ved brev, datert 6.3.2018 og 25.10.2018, og reguleringsforslaget kan no stadfestast av Skodje kommune.

Rådmannen har ikkje fleire merknader til saka, og rår til at forslag til reguleringsplan for Storbakken vert godkjend slik den ligg føre med plankart, planomtale og reguleringsføresegner, datert 21.12.2018.

INNSTILLING:

Rådmannen si innstilling

Kommunestyret vedtek med heimel i plan-og bygningslova § 12-12, reguleringsplan for Storbakken, slik den ligg føre med plankart, reguleringsføresegner og planomtale, datert 21.12.2018.

Dette vedtaket kan påklagast til Fylkesmannen i Møre og Romsdal innan 3 veker frå melding om vedtak er motteke i samsvar med forvaltningslova § 28. Eventuell klage bør grunnjevast og sendast Skodje kommune til førebuaande sakshandsaming.

Det faste planutvalet si innstilling:

Kommunestyret vedtek med heimel i plan-og bygningslova § 12-12, reguleringsplan for Storbakken, slik den ligg føre med plankart, reguleringsføresegner og planomtale, datert 21.12.2018.

Dette vedtaket kan påklagast til Fylkesmannen i Møre og Romsdal innan 3 veker frå melding om vedtak er motteke i samsvar med forvaltningslova § 28. Eventuell klage bør grunnjevast og sendast Skodje kommune til førebuaande sakshandsaming.

