

**KUNNGJØRING OPPSTART DETALJREGULERING
FOR FJORDKRONA PÅ AURSNESET (BU9)
DEL AV GNR 1 BNR 1 - OMRÅDE BU9 I
KOMMUNEDELPLANEN - SYKKYLVEN KOMMUNE**

Jf. plan- og bygningslova, §12-8 og 12-14 gjøres det kjent at det er startet opp privat reguleringsarbeid for gnr. 1 bnr. 1, Fjordkrona på Aursneset i Sykkylven kommune.

Området er i gjeldende kommunedelplan avsatt til boligformål og friareal. Gjeldende reguleringsplan er av eldre årgang og berørte formål her er park, turveg, leik, bustad og parkering.

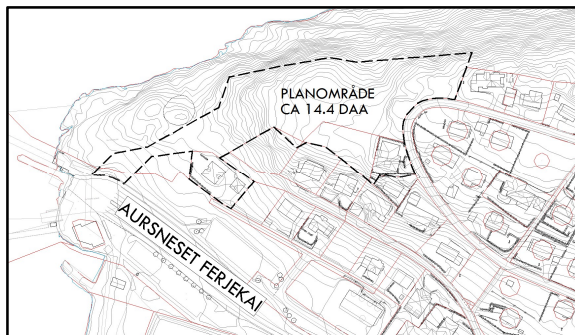
Plangrensen er vist i kartutsnitt. Mindre justeringer i plangrensen kan komme som følge av innspill til planarbeidet.

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av en kombinasjon av eneboliger, 2-mannsboliger og 4-mannsboliger, samt for infrastruktur, lekeareal og friareal. I tillegg vil regulert tursti vest for byggeområdet bli videreført, i tillegg til planteknisk opprydding for tilgrensende arealer.

Planendringen er vurdert iht. forskrift om konsekvensutredninger (KU), og er vurdert til ikke å være KU-pliktig.

Oppstartsmøte ble gjennomført med kommunen 15.05.2020. Berørte grunneiere og naboer varsles direkte i eget brev. Oppstartsmeldingen kan sees på websiden www.proess.no og på kommunens webside www.sykkylven.kommune.no under Høyringer.

Planarbeidet utføres av proESS AS på vegne av forslagsstiller. Kommentarer/innspill til det igangsatte planarbeidet skal være skriftlig (fortrinnsvis e-post: post@proess.no) og rettes til proESS AS, innen 21.08.2020.



www.proess.no

proESS AS
Brusdalsvegen 20
6011 ÅLESUND
post@proess.no

proESS

Til offentlige instanser

Ålesund: 06.07.2020

**VARSEL OM OPPSTART DETALJREGULERING FOR FJORDKRONA PÅ AURSNESET (BU9)
DEL AV GNR 1 BNR 1 - OMRÅDE BU9 I KOMMUNEDELPLANEN - SYKKYLVEN KOMMUNE**

Jf. plan- og bygningslova, §12-8 og 12-14 gjøres det kjent at det er startet opp privat reguleringsarbeid for gnr. 1 bnr. 1, Fjordkrona på Aursneset i Sykkylven kommune.

Området er i gjeldende kommunedelplan avsatt til boligformål og friareal. Gjeldende reguleringsplan er av eldre årgang og berørte formål her er park, turveg, leik, bustad og parkering.

Plangrensen er vist i kartutsnitt. Mindre justeringer i plangrensen kan komme som følge av innspill til planarbeidet.

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av en kombinasjon av eneboliger, 2-mannsboliger og 4-mannsboliger, samt for infrastruktur, lekeareal og friareal. I tillegg vil regulert tursti vest for byggeområdet bli videreført, samt planteknisk opprydding for tilgrensende arealer.

Planendringen er vurdert iht. forskrift om konsekvens-utredninger (KU), og er vurdert til ikke å være KU-pliktig.

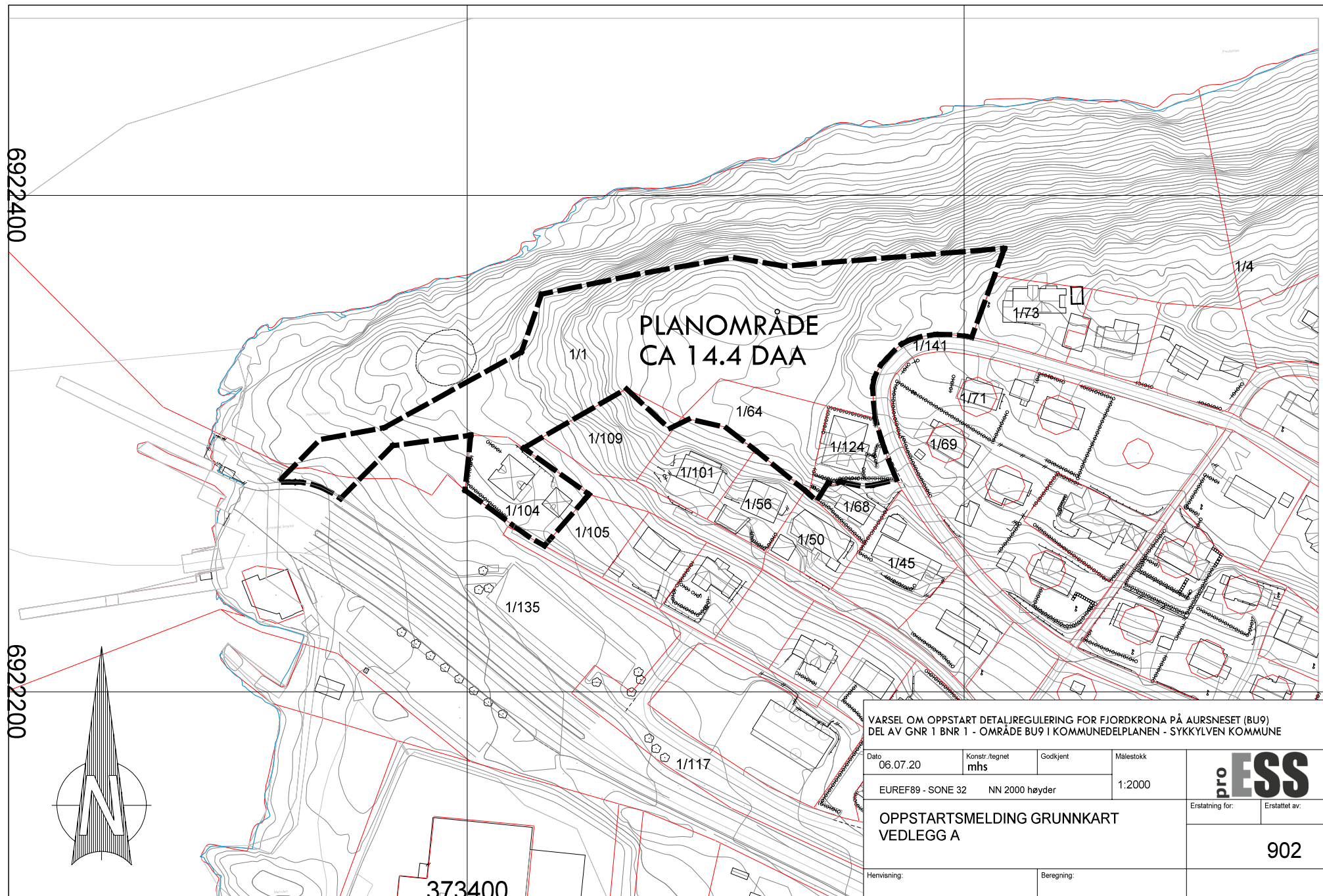
Oppstartsmøte ble gjennomført med kommunen 15.05.2020. Berørte grunneiere og naboer varsles direkte i eget brev. Oppstartsmeldingen kan sees på websiden www.proess.no og på kommunens webside www.sykkylven.kommune.no, under Høyringer.

Planarbeidet utføres av proESS AS på vegne av forslagsstiller. Kommentarer/innspill til det igangsatte planarbeidet skal være skriftlig (fortrinnsvis e-post: post@proess.no) og rettes til proESS AS, innen 21.08.2020.

Med vennlig hilsen
proESS AS

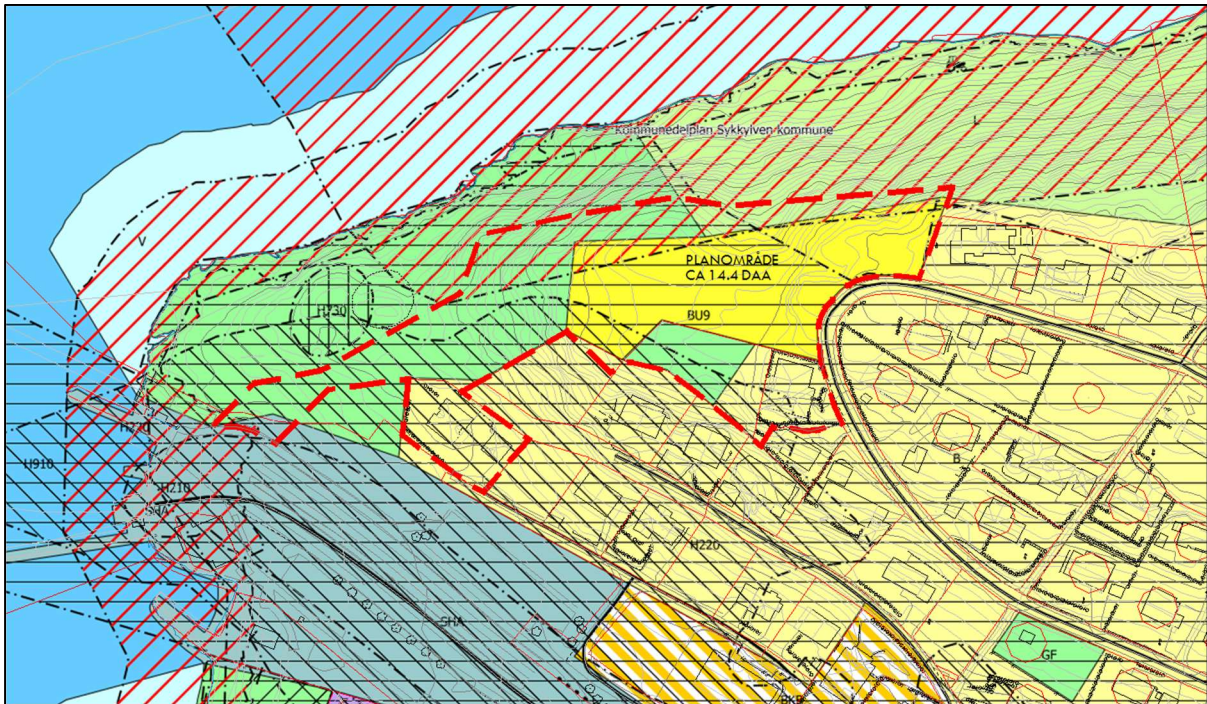
Maria H. Skylstad

Vedlegg: A: Kart som viser planbegrensning ift. grunnkart.
B: Kart som viser planbegrensning ift. gjeldende reguleringsplan og kommunedelplan
C: Kart som viser planbegrensning ift. ortofoto og oversiktskart
D: Referat oppstartsmøte



VARSEL OM OPPSTART DETALJREGULERING FOR FJORDKRONA PÅ AUERSNESET (BU9)
DEL AV GNR 1 BNR 1 - OMRADE BU9 I KOMMUNEDELPLANEN - SYKKYLVEN KOMMUNE

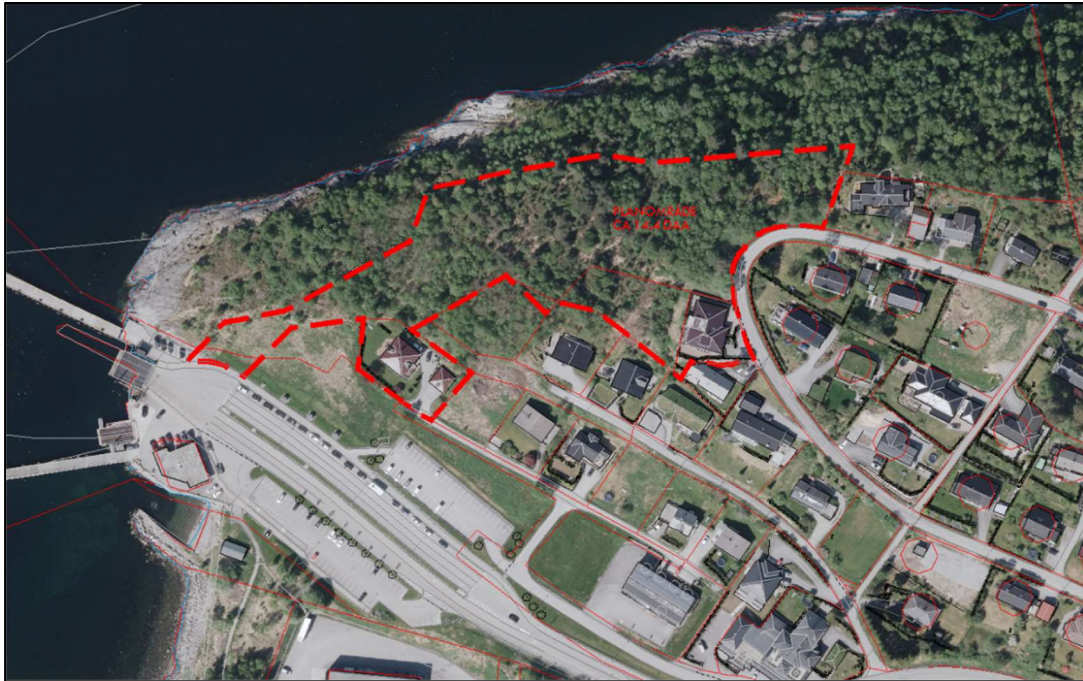
Dato 06.07.20	Konstr./tegnet mhs	Godkjent	Målestokk		
EUREF89 - SONE 32		NN 2000 høyder			1:2000
OPPSTARTSMELDING GRUNNKART VEDLEGG A				Erstatning for:	Erstattet av:
				902	
Henvisning:		Beregning:			



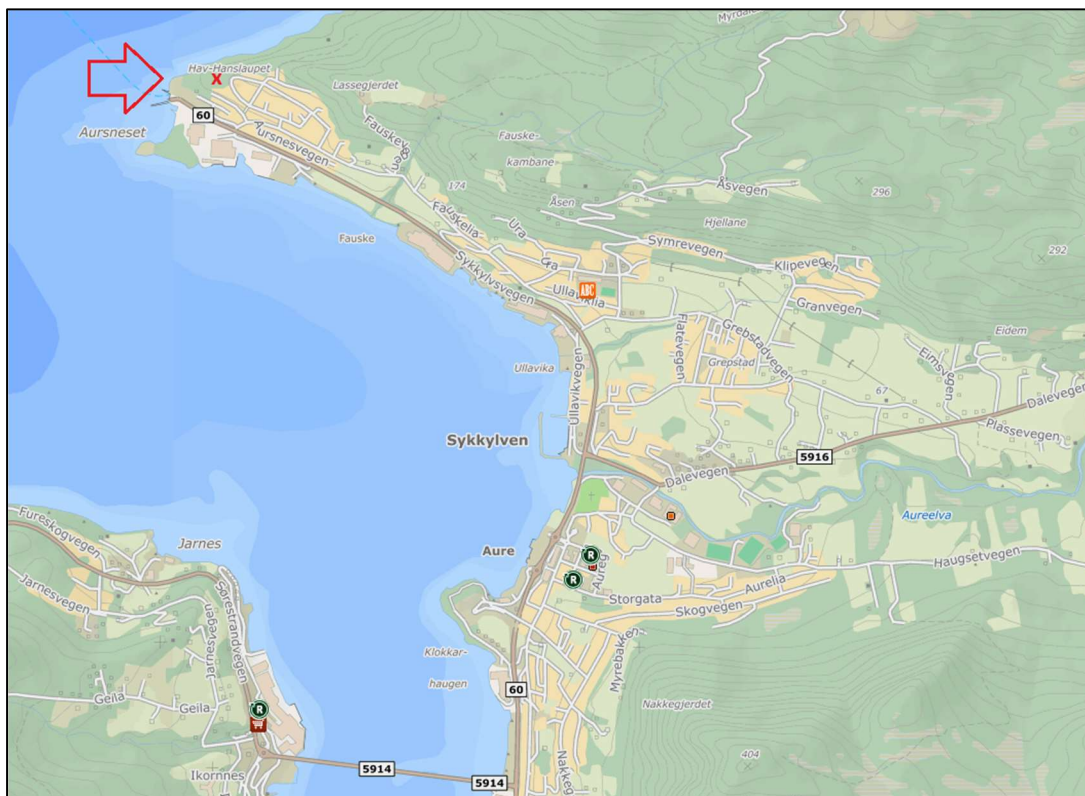
Figur 1 Planområde med rød stiplede linje sett mot gjeldende kommunedelplan



Figur 2 Planområde med sort stiplede linje sett mot gjeldende reguleringsplan



Figur 1 Planområde med rød stiptet linje sett mot ortofoto



Figur 2 Planområdet er avmerket med rødt kryss i oversiktskart



Saksnamn: Detaljregulering Fjordkrona på Aursneset (BU9)	
Planid: 15282020002	
Møtestad: Teamsmøte på nett	Møtedato: 15.05.2020
Deltakarar: Forslagstillar: Brødrene Aursnes AS Fagkunnig plankonsulent: ProESS AS v/Maria Skylstad	Frå kommunen Arild Sunde Rinnan (Arealplanleggar) Kristian Trandal (Byggesak) Andre: Sindre Øen (ProESS AS)
1. Bakgrunn for å starte opp planarbeidet (Her skal det kome fram kva som er forslagstillaren sin intensjon med planarbeidet)	
På byggeområde BU9 i kommunedelplanen ønskjer ein å etablere ein kombinasjon av frittliggande einbustader, 2-mannsbustader og 4-mannsbustader. Ein ser for seg bustader med 2 etasjer over terrenghøgde/veghøgde for bustadane. Delar av området er det bratt terreng. Underetasje må vurderast for desse tomtene for god terrengtilpasning. Det er ønskje om å tilpasse utstrekninga til BU9 etter terrenget slik at det kan tilretteleggast for god utnytting som bustadareal. Mindre avvik frå avsett område i kommunedelplanen kan vere aktuelt. Det er og ønskje om å nytte det inneklemd friområdet sør for BU9 som ein del av planområdet. Då primært som leikeareal. Forslagstillar ønsker å fri plasseringa av dette leike/friarealet frå lokaliseringa i gjeldande kommunedelplan, slik at ein har moglegheit til å planlegge heilheitleg i området å finne gode løysingar for bustad, leik og friområde. Vedlegg (materiale som vart lagd fram frå forslagstillaren under førehandskonferansen) • Skisse over mogleg utnytting av området	
2. Utdyping av tema som vart drøfta på møtet (som ikkje blir omtalt i punkt 4)	
• Reguleringsplanen Aursnes Vest har ein gangsti som går frå fergekaia og opp til planområdet. Forslagstillar må her legge til rette for at denne er realiserbar i planforslaget. Planområdet må omfatte denne gangstien slik at ein kan vurdere plassering av denne traseen i terrenget på nytt og moglegens legge til rette for benkar på utsiktspunkt eller anna tiltak for ålmenta. Delar av området er relativt bratt, så denne stien kan nok ikkje bli universelt utforma utan store terrenginngrep. Ein enklare sti bør kunne akseptast. Det kan bli aktuelt med rekkjefølgjekrav for opparbeiding av gangstien. • Kommunen eig gnr. 1 bnr. 64, som er inneklemd friareal. Eventuelt ønskje om å erverve dette området må takast opp med kommunen. Servicetorget er kontaktpunkt for kjøp og sal av kommunal eigedom. • Byggeområdet (i kommunedelplanen) mellom friareal (1/64) og bustad på 1/124 har forslagstillar tenkt tillagt 1/124 sin eigedom. Gjennom reguleringsplanprosessen vil det	

komme fram til kva som er hensiktsmessig å evt. å legge til denne eigedomen. Om det blir ein alternativ plassering av friareal/leikeareal på område kan deler av det inneklemde byggeområdet moglegens nyttast som ein del av ei ny bustadtomt.

- Sjølv om friområdet/leikearealet kan få ei alternativ plassering, er det viktig at friområde arealmessigt ikkje blir mindre eller blir lagt til dårleg eigna restareal. Kommunen ser for eksempel at eit friareal kan bli plassert på eit godt utkikkspunkt i området. Gjerne i forbindelse med gangsti mot fergekaia.
- Terreng/visuell tilpassing: Viktig at ein i planarbeidet har fokus på å tilrettelegge for at bygg skal plasserast i terrenget i størst mogleg grad utan unødvendige fyllingar/skjæringar. Planområdet blir liggande på ein høgde mot fjorden det hus kan visuelt bli synleg. Ein må i planen vurdere grep som kan dempe inntrykket på bustadane mot fjorden (høgde/farger osv).
- Køyrevegen som er regulert i reguleringsplanen frå 1984 som kryssar gangstien og fortsetter i retning Buvika, vurderer kommunen å tilhøyre tidlegare planar om utbygging utanfor dette planområdet som i dag ikkje blir sett på som realistiske å gjennomføre. Forslagstiller treng difor ikkje vidareføre denne vegen i kommande planforslag.
- Planavgrensing til oppstartsvarsel (plangrensa kan reduserast etter kvart som planforslaget blir meir konkret og ein får innspel i planprosessen):
 - Byggeområde BU9
 - friområde/leikeområde på eigedomen 1/64
 - noko areal omkring BU9 for å ha moglegheit til ei fornuftig arrondering av bustadområde
 - areal til å kunne plassere gangsti med fornuftig stigning ned til fergekaia
 - inkludere eigedomen 1/124, sidan plangrensa i gjeldande reguleringsplan går tvers over tomte
 - inkludere eigedomen 1/104, grunna at deler av eigedomen er regulert til friareal i gjeldande reguleringsplan. Stadfeste dette som bustadområde i samsvar med gjeldande kommunedelplan
- Gebyr reguleringsplan til kommunen med 2020-satser med planområde på ca 7 daa: ca 27.000 kroner
- Forslagstiller kan få grunnkart, nabolister og liknande gjennom Ambita Infoland. Sosi-kart over kommunedelplanområde kan sendast av kommunen om ønskeleg.

3. Planføresetnader

skal fyllast ut av kommunen

Reguleringsplanform

- ☒ Detaljregulering
☐ Områderegulering

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

PlanID	Godkjent	Plannamn	Formål (som blir berørt)
15282017004	16.12.2019	Kommunedelplan for Sentrum-Ikornnes	Bustad, friområde

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

PlanID	Godkjent	Plannamn	Formål (som blir berørt)
15281984004	26.09.1984	Reg.endring for Aursnes Vest	Park, turveg, leik
15281974001	19.03.1973	Regplan for Aursnesområdet	Bustad (gnr.1 bnr.124)
15282008001	22.09.2008	Reg.endring for Aursnesområdet, Ørsnes fergekai	Parkeringsområde (enden av evt. gangsti frå BU9)

Er det i gang anna planarbeid i nærområdet?

- ☐ Ja
☒ Nei

Merknader:.....

Vil planforslaget samsvare med overordna plan?

- ☒ Ja
☐ Nei

Merknader: I kommunedelplanen er område BU9 sett av til bustadformål.

**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
 - **NB!** 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 retningslinjer:

Rikspolitiske retningslinjer, 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 planretningslinjer, 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 klimatilpasning

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 3 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 sjekkliste for innhald i planframlegget.

Tema som ikkje er kommentert i dette referatet kan likevel vere viktige i reguleringa. Ev. behov for utgreiingar skal vurderast av planleggjar i den konkrete reguleringssak.

1. Barn og unge sine interesser

- Kommunedelplan føreseigna 2.1.7 «Krav til uteareal».
 - Minimum 50 m² for kvar bueining til leikeplass og andre friområder.
 - Alle bueiningar skal ha ein nærleikeplass på minst 200 m² innan gangavstand på 50 meter (krav ved etablering av 5 eller fleire bueingar). Det må tilretteleggast for ein attraktiv nærleikeplass med god kvalitet (leikeplass ved Aureosen brygge ikkje eksempel til etterfølgelse)
 - Alle bueiningar skal innan 250 meter ha ein kvartalsleikeplass på minst 1500 m². (kommentar: Forslagstillar opplyser om at det ligg eit nærmiljøanlegg 140 meter frå planområdet som nyleg er opparbeida av Ytre Fauske og Aursnes Grendalag og har høg kvalitet. Ca. 800 m². Sjølv om denne ikkje oppfyller størrelseskrav, så har den ein standard som kommunen vurderer kan kompensere for størrelse. Grendalaget har også eit eigerskap til den, noko som er positivt mtp vedlikehald. Denne må vurderast i planforslaget.)
- Må bratte skråningar i og ved planområdet sikrast? Evt. eit rekkjefølgekrav.

SYKKYLVEN KOMMUNE

2. Universell utforming	• Leikeplassar skal stette krav til universell utforming. • Prinsippa om universell utforming skal leggst til grunn ved alle plansaker, ved planlegging og utbygging av publikumsretta bygg, alle kommunale bygg og offentlege eller felles private anlegg og uterom. Det skal greiast ut korleis desse omsyna er ivaretatt.
3. Eldre sine interesser	Ingen merknad
4. Jordvern- og landbruksfaglege vurderingar, skogbruksinteresser	Av jordvernomsyn kan det vurderast å legge gangstien mot fergekaia utanom dyrkamarka
5. Naturmangfald	Ingen merknad
6. Kulturlandskap og kulturminne	Det er tidlegare gjort arkeologiske funn i nærleiken. Fylkeskommunen vil mest truleg stille krav om arkeologisk registrering av området
7. Strandsone, sjø og vassdrag	Planområdet ligg innanfor 100 metersbeltet mot sjø. Det må i planforslaget settast ei byggegrense mot sjø. Det må i planforslaget greiast ut kva grep som blir gjort for å minske påverknaden av ålmenta sine interesser langs strandlinja/friområdet mot sjø, eller legge til rette for ålmenta sin bruk av område. For eksempel ved at bustader ikkje blir plassert så dei kan verke privatiserande for området nedanfor, gangstiar og liknande.
8. Miljøvern faglege vurderingar	Ingen merknad
9. Samfunnstryggleik og beredskap	• Mesteparten av BU9 feltet er dekt av undersøkelsesområdet for faresonekartlegging skred av NVE i 2015. Her er ikkje registrert faresoner. Utanfor undersøkelsesområdet mot sjøen er det eit bratt parti som blir liggande i aktsemdsone NGU snø og steinskred, men utanfor nyare aktsemkart for snøskred. Sidan planområde ligg på eit flatare parti på toppen, bør ikkje det vere fare knytt til planområdet. Plankonsulent har vore i kontakt med Ole-Jakob Sande i NVE om temaet. Tilbakemeldinga var at den reelle skredfaren er avklart for planområdet. • Planområde ligg utanfor aktsemdområde for områdeskred (kvikkleire) og marin leire.
10. Veg og vegtekniske forhold,	• Vegtilkomst til området synes å vere god. Er det trafikk/vegmessige utfordringar må dette synast

trafikktryggleik	i planforslaget • Krav til parkering: 2.1.7 i føresegna til kommunedelplan.
11. Kommunaltekniske anlegg (vass, straum, avløp, renovasjonsteknisk plan)	• Sykkylven energi må kontaktast for å vurdere kapasitet og forhold ved vatn, avlaup og straum. • Renovasjonsteknisk plan i planomtalen? Felles oppsamling?
12. Klima og energi	Bygg skal plasserast og utformast med omsyn til lokale klimatiske tilhøve for å redusere samla energibruk.
13. Folkehelse (støy, ureining, m. v.)	• Ein mindre del av BU9 og friområdet som er tenkt som leikeplass ligg i statens vegvesen sine støykart med gul sone. I desse sonene kan det skje utbygging om utbygger gjennomfører avbøtende tiltak. Leikeområde og uteopphaldsareal må ha tilfredstillande støyforhold (maks 55 dbA). Planforslaget må ta for seg støy og eventuelle tiltak som må vere for å gje tilfredstillande støynivå for bustader/uteområder. • Kommunen er ikkje kjend med at det tidlegare er gjort meir grundig støyvurdering i området.

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)»
- Risiko- og sårbarheitsanalyse (jf. pbl § 4-3) evt. ROS-sjekkliste (Fylkesmannen) (sjå kommunen si heimeside under «Reguleringsplan»)
- Utfylt sjekkliste for innhald i planframlegget (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: Planforslaget synes i stor grad å vere i samsvar med godkjend overordna plan.

8. Vidare framdrift

Er det aktuelt med utbyggingsavtale for gjennomføring av planen?

- ☐ Ja
- ☐ Nei
- ☒ Ikkje vurdert på noverande tidspunkt
- ☒ Avgrensing av planområdet er avklart (avklart med kommunen 12.06.2020)
- ☒ Kommunen sender forslag til plannamn og plan-ID til plankonsulenten etter konferansen (Sjå øvst side 1)
- ☒ Forslagstillar skal kontakte Sykkylven Energi AS for å avklare kapasiteten av dei kommunaltekniske anlegga
- ☒ Det kan vere ønskeleg med eit ekstramøte der ev. innkomne merknader, plankonsulenten 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 kommunene)
 - Kommunen leverer kartfiler til følgjande e-postadresse:
maria@proess.no
 - Kommunen leverer vedlegga til dette dokumentet til følgjande e-postadresse:
maria@proess.no

9. Stadfesting

Under førehandskonferansen er utgreiingsbehov for planarbeidet opplyst så langt det har vore mogleg på dette tidspunktet. Liste over krav til plan er delt ut under konferansen saman med ev. kommunale vedtekter og retningslinjer.

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

Dato: 19.06.2020

For kommunen: 

Referatet er godkjent og motteke (dato): 22.06.20

For forslagstillar: Marna H. Skjeltach

proESS AS

Brusdalsvegen 20
6011 ÅLESUND



Vedlegg:

- Liste over høyringspartar ved varsel om planoppstart i Sykkylven kommune
- Sosi-fil over kommunedelplan for Sentrum-Ikornnes