

Ålesund, 03.04.20

Adresseliste, sjå neste side.

**OPPSTART AV DETALJREGULERING AV NEDRE SJURGARDEN VED DALEVEGEN I SYKKYLVEN KOMMUNE
– PLANID 15282020001**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-3, og på vegne av eigarane av g/bnr. 7/45, blir det med dette varsle oppstart av arbeid med detaljregulering for g/bnr. 7/45 og deler av 7/1 i Sykkylven kommune.

Plangrensene er satt i samråd med Sykkylven kommune. Plangrensene korresponderer med eigedomsgrensene rundt g/bnr. 7/45 i vest, sør og aust, og i nord den delen av 7/1 som er sett av til bustader i Kommunedelplan sentrum - Ikornes.

Planområdet er om lag 5,3 dekar stort. Planområdet inneholder i dag ein einebustad, og området er prega av einebustader og landbrukseigedommar.

Målet med planarbeidet er å legge området til rette for bustader – konsentrerte småhus.

Planen vil legge til rette for boligbygging nær Sykkylven sentrum. Det er gang- og sykkelavstand til sentrum.

Arealet er uregulert. Arealet er i kommunedelplanen sett av til byggeområde. Kommunedelplanen stiller krav til reguleringsplan før det kan tillatast bygging.

Innspel eller merknader til planarbeidet kan sendast Plot Arkitekter AS i brev, eller som e-post (jorun@plot-arkitekter.no). Merknadane vil bli referert og vurdert i samanheng med utarbeiding av eit planforslag, som blir sendt inn til kommunen. Frist for innspill er 30. april 2020. Det vil også bli mogleg å uttale seg seinare, når planforslaget blir sendt ut til offentleg ettersyn.

Med helsing



Jorun Helseth Borlaug

Sivilarkitekt

PLOT arkitekter as

Vedlegg: Kart med plangrenser
 Referat fra oppstartsmøte med kommunen
 Adresseliste

Kopi: oppdragsgivere v/adv. Kjetil Kvammen
 Sykkylven kommune v/Ariild Sunde Rinnan

Adresseliste

Myndigheter:

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, Fylkeshuset, 6404 Molde
Møre og Romsdal Fylkeskommune, Fylkeshuset 6404 Molde
Statens Vegvesen Region Midt, Fylkeshuset. 6404 Molde
Norges Vassdrags- og Energidirektorat, postboks 5091 Majorstua, 0301 Oslo
ÅRIM, Langelandsvegen 17, 6010 Ålesund
Sykkylven Energi, Haugsetvegen 33, 6230 Sykkylven
Repr. for barn og unge i Sykkylven kommune (Øyvind Fet), Rådhuset, Kyrkjevegen 62, 6230 Sykkylven

Naboer:

Tone Anita Grebstad, Grebstadvegen 109, 6230 Sykkylven
Carl Johan Tandstad, Dalevegen 94, 6230 Sykkylven
Inger Karin Myklebust, c/o Anna Myklebust, Sevland, 6770 Nordfjordeid
Dag Lennart Haugseth, Dalevegen 122, 6230 Sykkylven
Hans P. Brunstad Sørensen og Anna Helene Vold, Dalevegen 90, 6230 Sykkylven
Robert Sætre og Sunniva Elin Tafjord, Dalevegen 110, 6230 Sykkylven



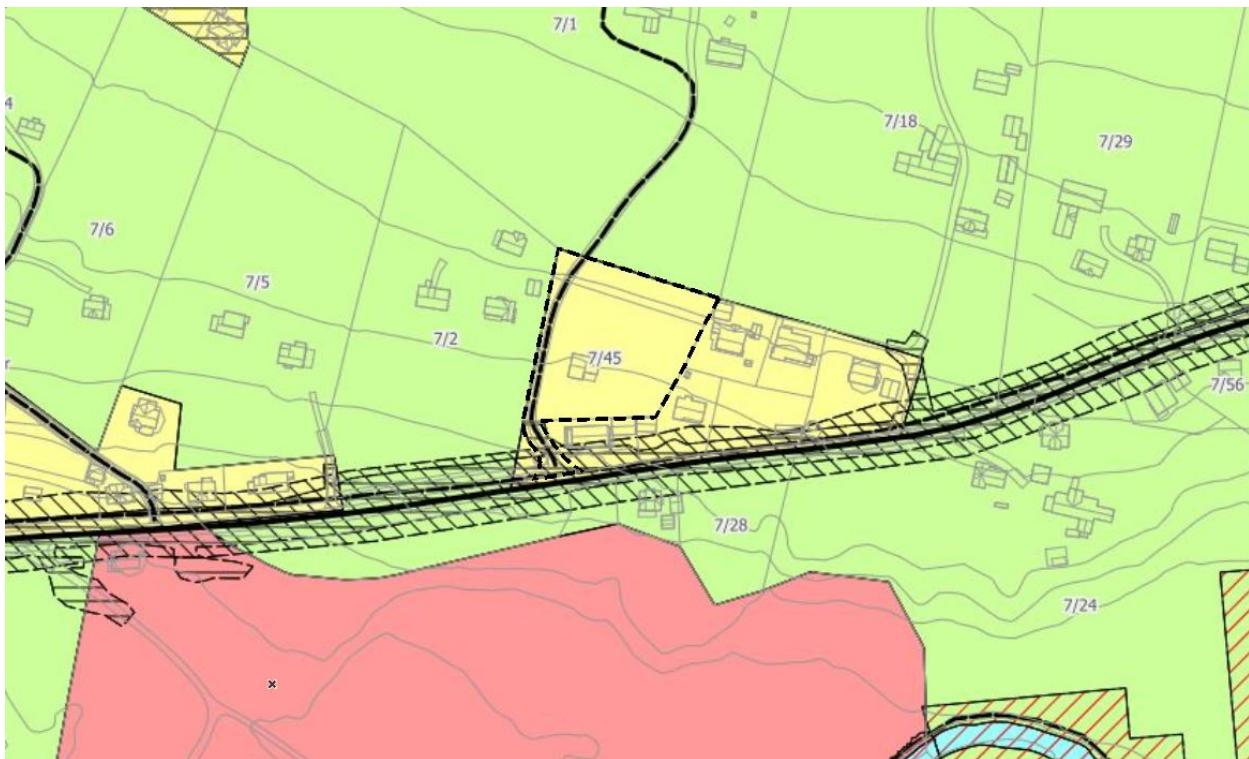
Kartutsnitt som viser plassering av planområdet



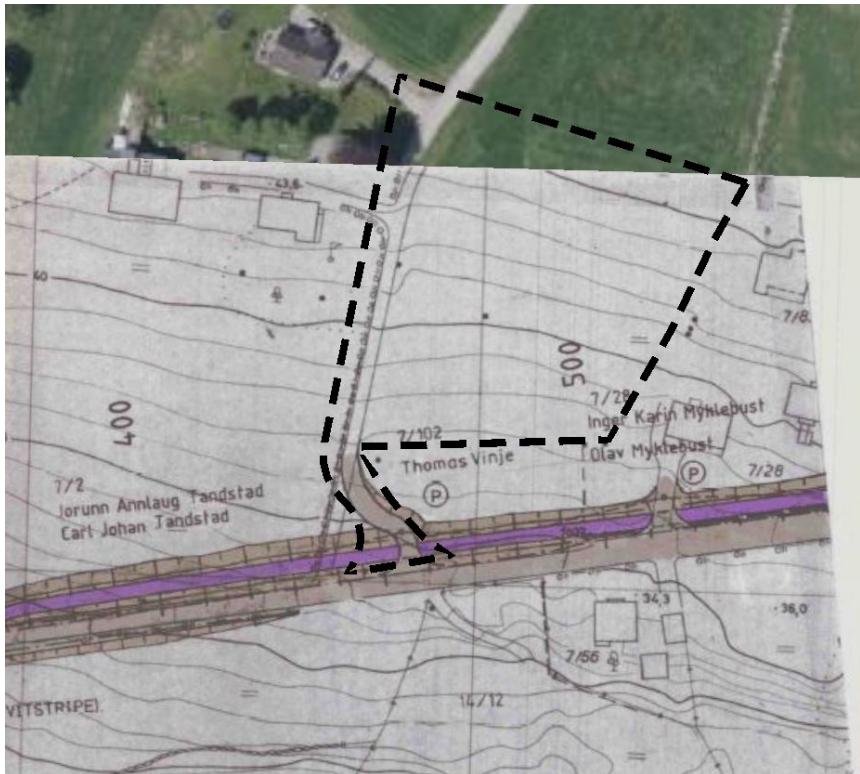
Flyfoto med plangrense



Grunnkart med plangrense



Kartutsnitt som viser gjeldende kommunedelplan for plandområdet. (kommunedelplan Sentrum – Ikornes)



Gjeldende reguleringsplan i området (detaljplan Gang- og Sykkerveg Grebstaddalen)



Sykylven kommune

Saksnamn: Detaljregulering av Nedre Sjurgarden ved Dalevegen	
Planid: 15282020001	
Møtestad: Rådhuset Sykkylven	Møtedato: 28.02.2020
Deltakarar: Fagkunnig plankonsulent: Jorun Helseth Borlaug (Plot Arkitekter AS)	Frå kommunen Arild Sunde Rinnan (Arealplanlegger) Kristian Trandal (fagansvarleg byggesak) Andre:
1. Bakgrunn for å starte opp planarbeidet (Her skal det kome fram kva som er forslagstillaren sin intensjon med planarbeidet) Ønsker å regulere området på gnr.7 bnr.45 (7/45) til bustader. 2-2,5 etasjer. Planinitiativet skisserer 3 2-mannsbustader som ein moglegheit. Det er tanke om å fjerne eksisterande bustad på eigedomen å legge til rette for ei fortetting av 7/45 med fleirmannsbustader. Området skal nytte eksisterande avkjørsle frå Dalevegen (FV 73) som tilkomst. Forslagstillarar (var ikkje tilstades på oppstartsmøtet): Sameiget Nils Bakke, Svein Bakke og Einar Bakke (gnr.7 bnr.45). Kontaktperson for plankonsulenten har til no vore advokat Kjetil Kvammen.	
2. Utdyping av tema som vart drøfta på møtet (som ikkje blir omtalt i punkt 4) Sjurvegen som blir tilkomstvegen til eigedomen er ein privat veg. Viktig for den framtidige utbygginga at ein har vegrettar til bruk av Sjurvegen. Planavgrensing: Det er sagt i planinitiativet at planområdet skal korrespondere med eigedomsgrensene til 7/45. Kommunen la i møtet fram ønske til at ein regulerer heile feltet/bustadområde som er avsett i kommunedelplanen. Dette for å få området inn i ein reguleringsplan og unngå «frimerkeregulering». I dette området er det i stor grad utbygd med bustader, men det er eit område på gnr.7 bnr.28 (7/28) som har potensiale for utbygging, og det var hensikta når huset på eigedomen vart skilt frå resteigedom tilbake i 2017. Gnr. 7 bnr.1 (7/1) har ein liten del av byggeområde nord for 7/45. Det er mest truleg ikkje mogleg å nyttast til bygging som eit sjølvstendig areal, men det er mogleg å nytte dette området som ein del av eit større utbyggingsområde. I etterkant av møtet har forslagstillarane gjeve tilbakemelding til kommunen at dei ikkje ønskjer å regulere heile området. Dei meiner at det kan bli ein omfattande prosess å utarbeide ein plan med	

SYKKYLVEN KOMMUNE

så mange grunneigarar. Unntaket er den vesle delen av 7/1. Den blir tatt med saman med tilkomstvegen frå Dalevegen. Forslagstillarane har vore i kontakt med eigaren av 7/28 og ho har ikkje interesse av å regulere sitt område.

25.03.2020:

Kommunen aksepterer at planavgrensinga blir redusert til å omfatte 7/45, delen av 7/1 som er avsett til byggeområde inntil 7/45 og vegtilkomsten til Dalevegen. Dette er grunngjeve med at det resterande byggeområdet i stor grad er utbygd, at infrastruktur til og i feltet ikkje er avhengig av dei omkringliggende områda for å kunne byggast og at 7/28 ikkje har interesse for å regulere og bygge ut eigedomen sin.

Eigedomsgrenser i området:

Delar av grensene i området er ikkje nøyaktige, bør det gjennomførast oppmålingsforretning for å klargjere grensene?

Gebyr:

Kostnad til kommunen med å regulere eit område på ca 6 daa etter gebyregulativet 2020 :
Ca. 26 000 kroner

Nabolister, grunnkart og liknande får konsulent skaffet gjennom infoland eller lignende løysinger

Kommunen sender til plankonsulent:

- Liste over offentlegeetater som må varslast
- plan for gangveg Grebstaddalen frå 1989
- Sosifil kommunedelplan

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 Sentrum-Ikronnes	Bustad

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

PlanID	Godkjent	Plannamn	Formål (som blir berørt)
15281989008	19.07.19899	Gangveg Grebstaddalen	Veg/fortau/skråning

Er det i gang anna planarbeid i nærområdet?

- Ja
 Nei

SYKKYLVEN KOMMUNE

Merknader: Detaljregulering for ny sentrumskule er nyleg vedtatt (25.02.2020)

Vil planforslaget samsvare med overordna plan?

- Ja**
 Nei

Merknader: Regulering til bustad er i samsvar med kommunedelplanen

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 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 forvalting 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 myndigheter 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 publiseraast på kommunen si heimeside (kopi av annonseteksten skal sendast til kommunen).

Kunngjering om kva brev og annonse skal innehalde:

Merknader:

SYKKYLVEN KOMMUNE

<ul style="list-style-type: none"> - Oversiktskart, avmerka planområde - Kart 1:1000 – 1:5000 med planavgrensing - Orientering om planforslaget, gjeldande og framtidig planstatus og formål 	<ul style="list-style-type: none"> - 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 utgreiaast i samband med planarbeidet.

Detaljering av vurderingstema går fram i vedlagd sjekkliste for innhald i planframleggget.

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	Sjå føresegner i kommunedelplanen punkt 2.1.7. Krav til leikeplass og uteoppahaldsareal.
2. Universell utforming	Sjå føresegner i kommunedelplanen punkt 2.1.3, 2.1.7
3. Eldre sine interesser	Ingen merknad
4. Jordvern- og landbruksfaglege vurderingar, skogbruksinteresser	Ingen merknad
5. Naturmangfold	Ingen merknad
6. Kulturlandskap og kulturminne	Ingen kjente kulturminner innanfor området. Kan bli krav om arkeologisk registrering.
7. Strandsone, sjø og vassdrag	Ingen merknad
8. Miljøvernfaglege vurderingar	Ingen merknad
9. Samfunnstryggleik og beredskap	Ingen kjende naturfarer i området. Området ligg og utanfor aktsemråder for kvikkleire og marin leire.
10. Veg og vegtekniske forhold, trafikktryggleik	Det må undersøkast om avkjørsla til Dalevegen er tilfredstillande mtp stigning/utforming og om kva krav Statens vegvesen/Fylkeskommunen sett til utvida bruk av denne avkjørsla
11. Kommunaltekniske anlegg (vass, straum, avløp, renovasjonsteknisk plan)	Sykkylven energi kan kontaktast for å avklare kapasitet og lokalisering av vatn og avløp
12. Klima og energi	Ingen merknad
13. Folkehelse (støy, ureining, m. v.)	Eigedomen 7/45 ligg utanfor gul støysone.

6. Krav til planforslaget – innhold 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»)
- Konsekvensutgreiing (jf. pbl § 4-2 og KU-forskrifta)
- Utfylt sjekkliste for innhold i planframlegg (sjå kommunen si heimeside under «Reguleringsplan»)
- Kopi av kunngjeringsannonse, varselbrev og adresseliste
- Kopi av innkomne merknader (forslagstiller/plankonsulent skal kommentere innkomne merknader til oppstartsvarselet i planomtalen eller som eige dokument)
- Ev. illustrasjonar (terrengmodell, 3D- illustrasjonar, landskapsanalyser...)

7. Oppstart av planarbeidet – tilråding frå kommunen

- Kommunen tilrår oppstart av planarbeidet
 Kommunen er usikkert om oppstart kan tilrådast
 Kommunen tilrår ikkje oppstart av planarbeidet

Grunnjeving: Planinitiativet er i tråd med overordna plan. Fører til utbygging/fortetting i umiddelbar nærleik til ny sentrumskule som er . Noko kommunen ser som positivt

8. Vidare framdrift

Er det aktuelt med utbyggingsavtale for gjennomføring av planen?

- Ja
 Nei
 Ikkje avklart
- Avgrensing av planområdet er avklart (7/45, delen av 7/1 som er avsett til byggeområde inntil 7/45 og vegtilkomsten til Dalevegen. Kommunen ønskjer å godkjenne avgrensinga som blir sett på oppstartsvarselet før det sendes ut)
- Kommunen sender forslag til plannamn og plan-ID til plankonsulenten etter konferansen (sjå øvst på 1. side).

SYKKYLVEN KOMMUNE

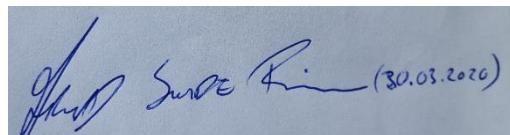
- Det er moglegens ikkje tilfredstillande kvalitet på eigedomsgrensene i planområdet.
Forslagstiller bør vurdere å stadfeste grensene.
- Kommunen oppfordrar forslagstiller å leggje til rette for aktiv medverknad tidleg i planprosessen, gjerne i forkant av kunngjering
- Forslagstiller skal kontakta Sykkylven 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
- Forslagstiller er gjort kjent med reguleringsplanprosessar (illustrasjon) (sjå kommunen si heimeside under «Reguleringsplan»)
- Forslagstiller er gjort kjent med sakshandsamingsfristar (sjå kommunen si heimeside under «Reguleringsplan»)
- Forslagstiller er gjort kjent med kommunen sitt gebyrregulativ for handsaming av reguleringsplanar. (sjå heimesida til kommunene)
 - Kommunen leverer kartfiler til følgjande e-postadresse:
jorun@plot-arkitekter.no
 - Kommunen leverer vedlegga til dette dokumentet til følgjande e-postadresse:
jorun@plot-arkitekter.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 myndigheter til planen, vil kunne føre til endring av prosjektet eller til framdrift av prosjektet.

Dato: 30.03.2020



Sverre Rønne (30.03.2020)

For kommunen: (bilde av signatur grunna heimekontor utan printer/scanner)

Referatet er godkjent og motteke (dato): 26.03.20



For forslagstiller:

Vedlegg:

- Liste over offentlegeetater som må varslast
- plan for gangveg grebstaddalen frå 1989
- Sosifil kommunedelplan