



Averøy kommune

SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 19/00810-22
Saksbehandler Maxim Galashevskiy

Reguleringsplan Bruhagen sentrum - Del nordøst - avsluttende behandling

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Averøy formannskap	22.06.2020	55/20
2 Averøy kommunestyre	22.06.2020	35/20

Averøy formannskap har behandlet saken i møte 22.06.2020 sak 55/20

Møtebehandling

Votering

Enstemmig vedtatt.

Averøy formanskaps innstilling

Averøy kommune egengodkjenner reguleringsplan Bruhagen sentrum - Del nordøst. Reguleringsplanen består av plankart, planbestemmelser datert 16.06.2020. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens § 12-12.

Averøy kommunestyre har behandlet saken i møte 22.06.2020 sak 35/20

Møtebehandling

Votering

Enstemmig vedtatt.

Averøy kommunestyres vedtak

Averøy kommune egengodkjenner reguleringsplan Bruhagen sentrum - Del nordøst. Reguleringsplanen består av plankart, planbestemmelser datert 16.06.2020. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens § 12-12.



Reguleringsplan Bruhagen sentrum - Del nordøst - avsluttende behandling

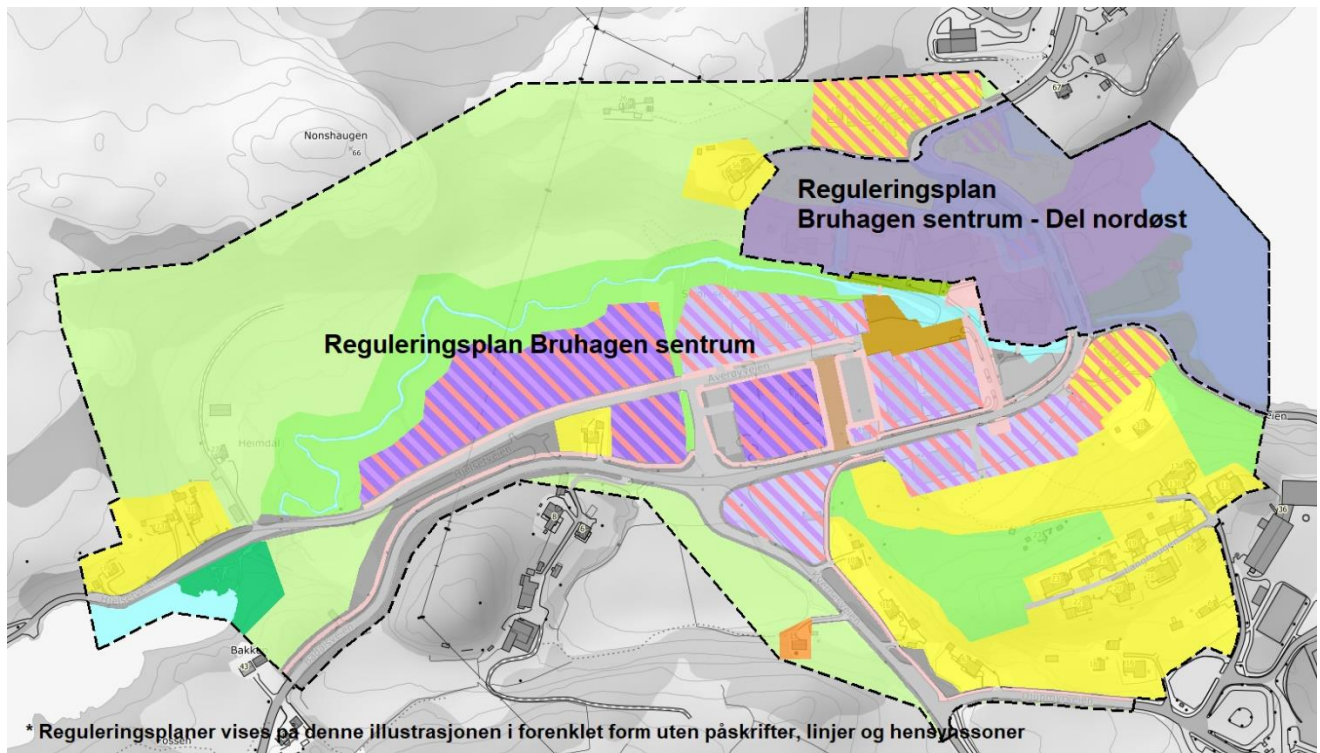
Rådmannens innstilling:

Averøy kommune egengodkjenner reguleringsplan Bruhagen sentrum - Del nordøst. Reguleringsplanen består av plankart, planbestemmelser datert 16.06.2020. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens § 12-12.

Saksopplysninger

Planavdeling til Averøy kommune utarbeidet et forslag til endring av den nordøstlige delen av reguleringsplanen for Bruhagen Sentrum. Hensikten med reguleringsendringen er tilrettelegging for boligbygging på skoletomten (eiendommen 53/205) og oppdatering av planen ift. etablerte parkeringsplassen og det nye kommunehuset.

Formannskapet har akseptert tilbudet fra Mino AS om kjøp av eiendommen 53/205 i sentrum av Bruhagen. Denne eiendommen har ligget ute for salg i flere år, uten at det har vært interesse for den som næringstomt. Avtale om salg av eiendommen er inngått med forbehold om at formålet for tomten endres til boligbygging. Slik endring av arealformålet krever etter plan- og bygningslovens § 12-14 politisk behandling og offentlig ettersyn.



Det er valgt å endre kun nordøstlig del av reguleringsplanen (uthevet på illustrasjonen under) som inkluderer skoletomten, nærmiljøanlegget, veien, en del av Straumsvågen og områdene avsatt for bolig, privat og offentlig tjenesteyting nord for Strømselva.

Planavgrensningen til den foreslåtte reguleringsendringen er lagt slik at det med unntak av veier, ikke splitter formålsområdene. Langs veier og avkjørsler er planavgrensningen lagt mest mulig i senterlinjene.

Det er foreslått følgende endringer i planforslaget:

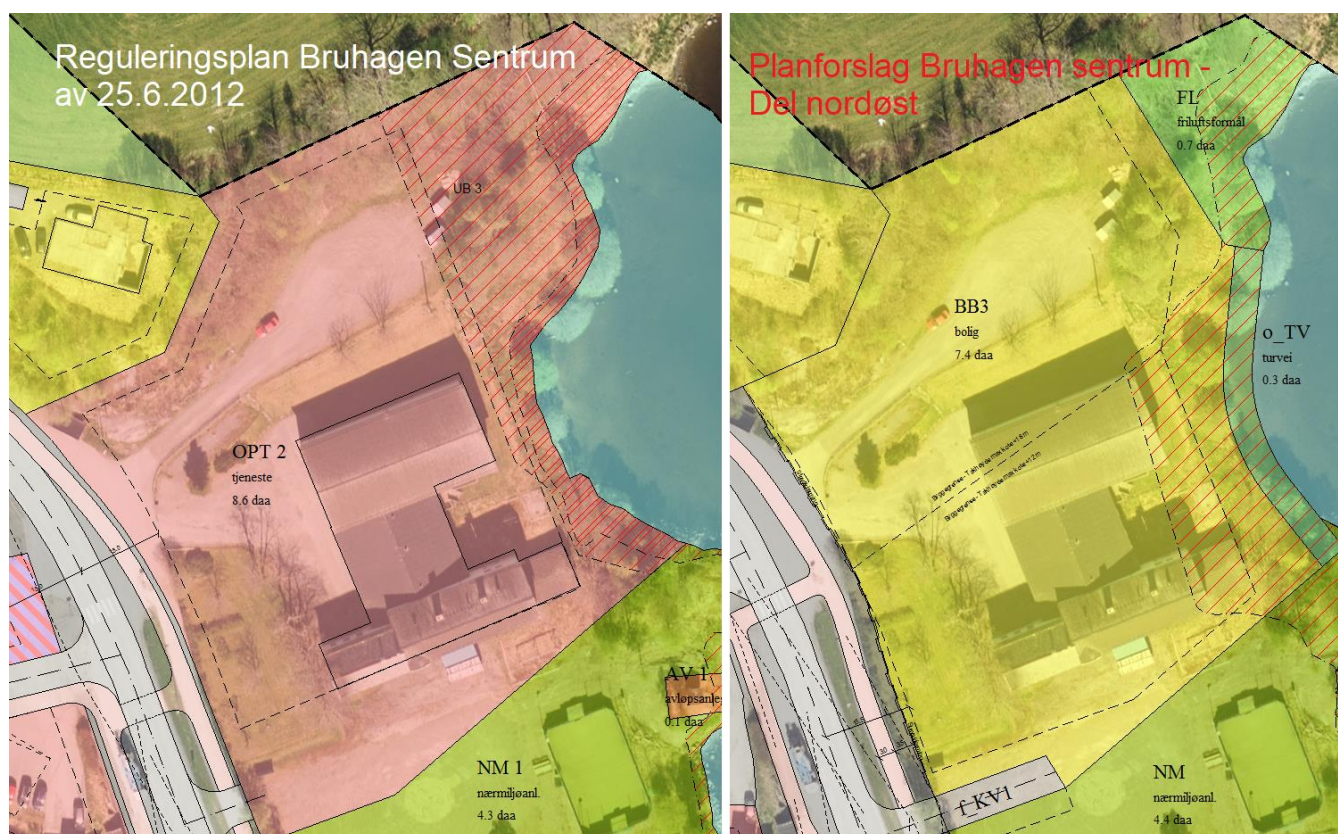
1) Skoletomten

Området OPT2 som var regulert til «Offentlig eller privat tjenesteyting» blir endret til «byggeområde for boliger – BB3». Avgrensning av området i vest mot gang- og sykkelvei blir redusert for å sikre arealet nødvendig for vedlikehold. Avkjørselen til området BB3 blir flyttet litt sørover.

Byggegrensen mot fylkesveien blir utvidet med ca. 0,5 m i vest mot veianlegget. Byggegrensen mot Straumsvågen blir tilpasset turveien.

Et område på ca. 0,7 daa i nordøstlig delen som ikke var bebygd fra før er foreslått avsatt til friluftsmål. Strandsonen er foreslått regulert for etablering av turvei for å sikre muligheten for turer rundt Straumsvågen.

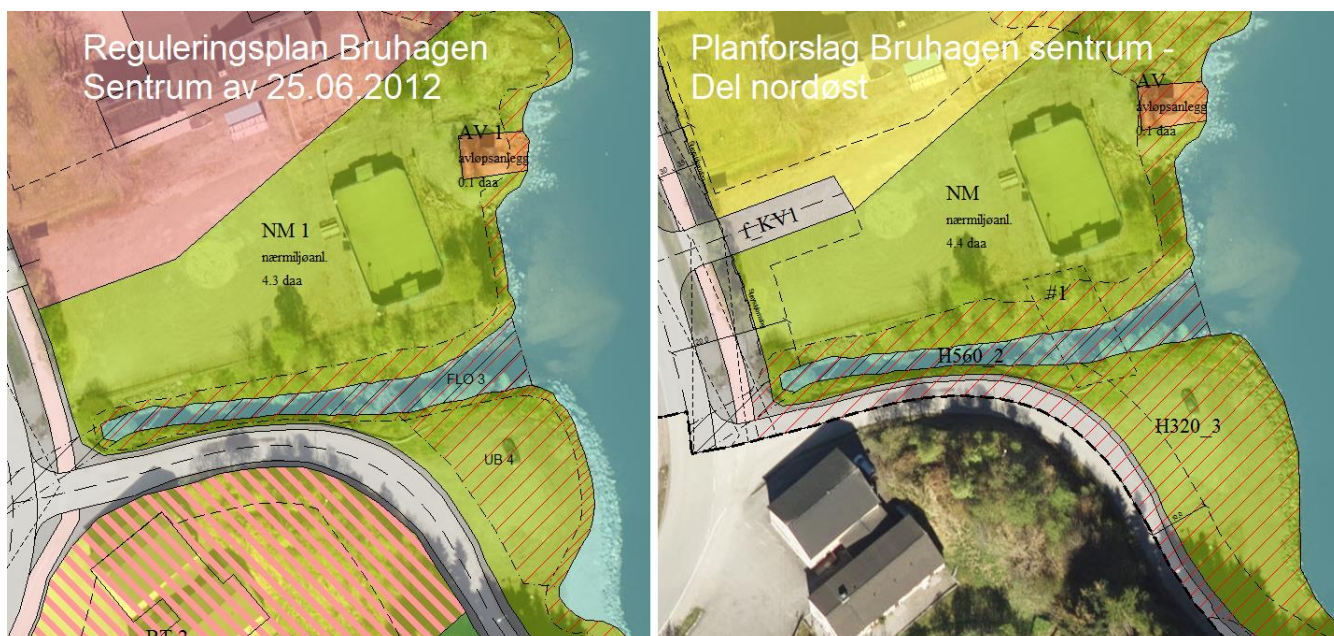
Det blir regulert støyskjerm langs fylkesveien. Støyskjermen kan erstattes med garasjeanlegg på enkelte strekninger. Skjerming av støyen fra fylkesveien er viktig for å oppnå akseptabelt støynivå i nye boliger, uteoppholdsarealer og nærmiljøanlegget. Det vil bli påkrevd i forbindelse med forberedelse av byggesøknad for nye boliger å gjennomføre ny støyvurdering for å dokumentere reduksjon av støynivå.



2) Nærmiljøanlegget

Arealet for nærmiljøanlegget strekker seg også til andre siden av elva og videre langs Straumsvågveien. Kystkonturen er siden forrige regulering blitt oppdatert i dette området. Dette blir det tatt hensyn til i det nye forslaget ved at formålsgrensen er justert til den nye kystkonturen.

Det blir åpnet for eventuell etablering av gangbru over Strømselva i bestemmelsesområdet #1 i nærmiljøanlegget.



3) Området ved kommunehuset

Bruvollskolen, kommunehuset (Herredshuset), og 2 kommunale boliger ble revet høsten 2017. På tomten til Herredshuset er det i ettertid blitt bygd en større parkeringsplass. Den er bygd i henhold til reguleringsplanen men er blitt litt kortere mot vest enn det planen åpnet for.

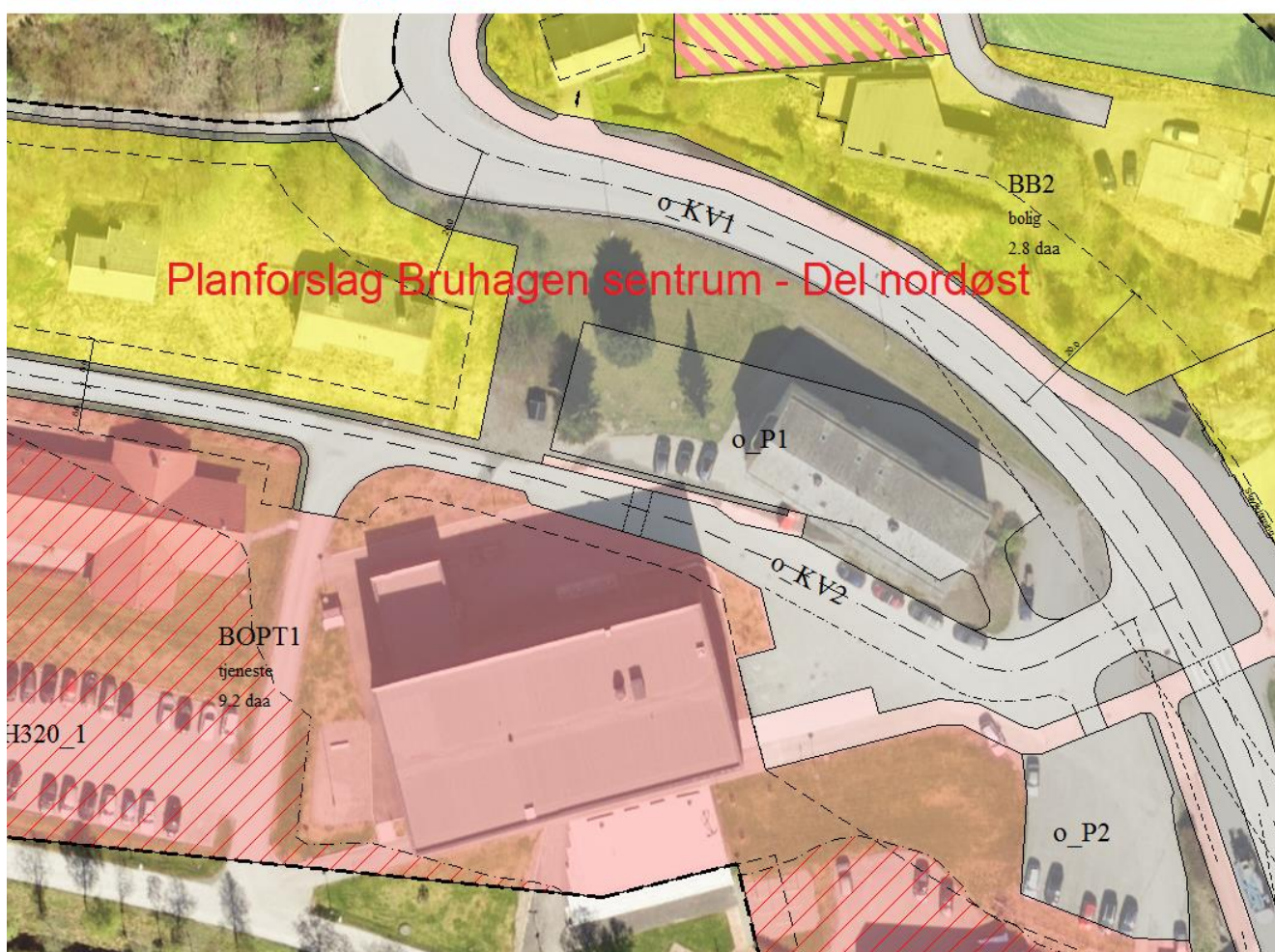
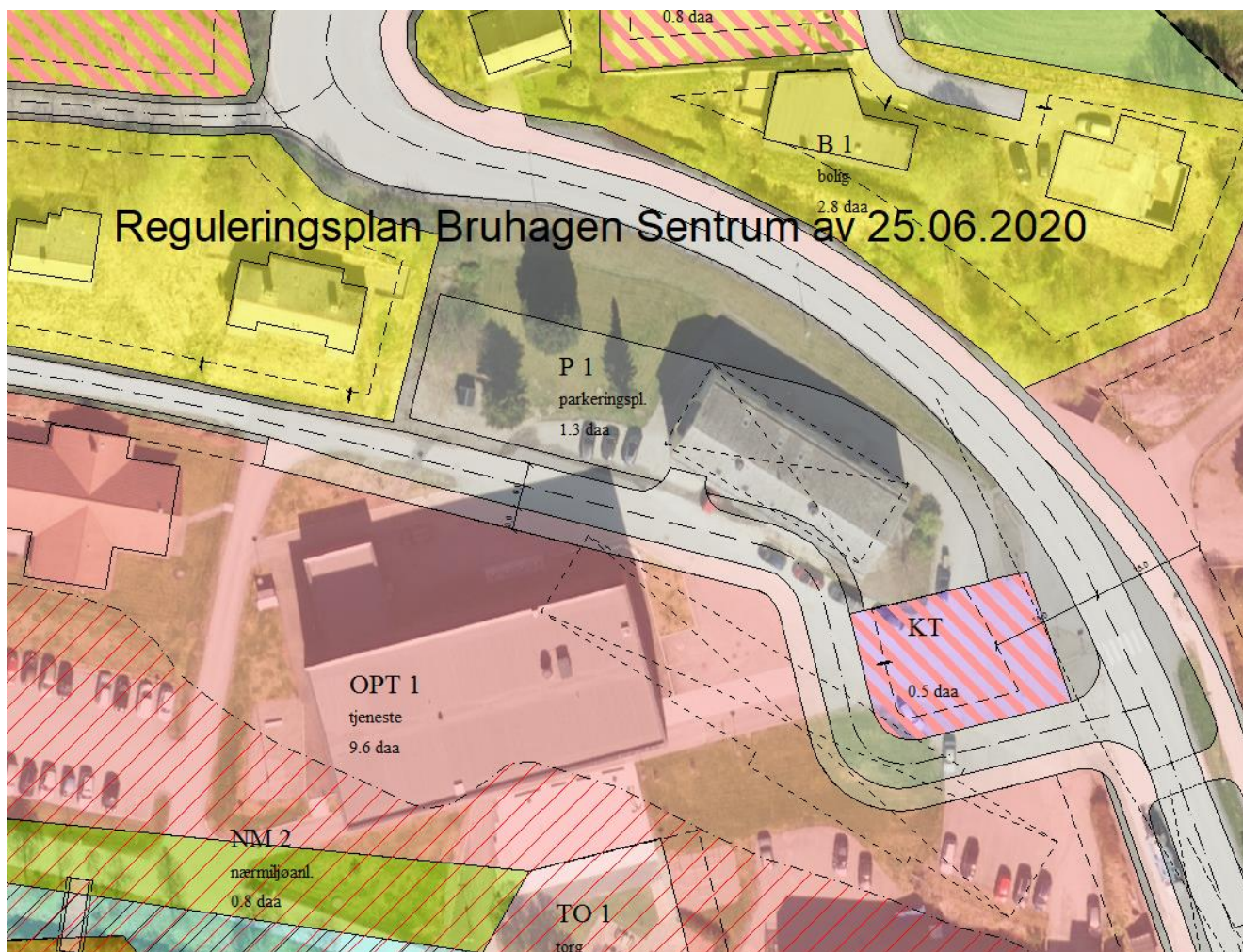
Ved det gamle kommunehuset var det i arkitektkonkurransen lagt inn et portalbygg. Dette arealet var regulert til «Kontor/tjenesteyting» - KT. Det har heller ikke vært noe interesse eller behov for denne tomten. Sett i ettertid så vil en bygning her forverre sikt og trafikkforholdene i området. I forbindelse med opparbeidelse av parkeringsplassene og tilkomsten til kommunehuset og legesenteret, valgte kommunen å beholde avkjørselen til fylkesveien slik den har ligget i mange år. Dette er også en stor fordel for tilkomsten til ambulanseinngangen ved legesenteret.

Arealet OPT1 blir redusert på nordsiden av Sentrumsbygget med en parkeringsplass P2. Planen vil bli tilpasset til de faktiske forhold med hensyn til de etablerte parkeringsplasser og avkjøringen fra fylkesveien.

Det er ikke lenger aktuelt med portalbygget i området KT eller omlegging av adkomstveien. Det er i praksis ikke plass til dette. En flytting av adkomsten med tilhørende senking av veien over parkeringsplassen ved legesenteret, ville i tillegg til å ødelegge store deler av parkeringsarealet og gi en mye dårlige adkomst til ambulanseinngangen ved sentret.

Siktforholdene ved utkjøring på fylkesveien er blitt vesentlig forbedret etter at det gamle kommunehuset ble revet. En eventuell flytting av innkjøring som eksisterende plan viser ville ikke ha forbedret forholdene noe særlig oppover bakken men forverret den mer imot høyre da en kommer nærmere svingen ved elva.

Areal mellom Sentrumsbygget (legesenteret mm) og det nye kommunehuset er ferdig opparbeidet. Gangarealet mellom fylkesveien og kommunehuset er markert med kantstein. Selv med begrenset plass fungerer trafikkløsningen bra. Gangarealet mellom kommunehuset og fylkesveien bli justert ift. dagens situasjon. Veien på nordsiden av kommunehuset og dagsenteret blir justert litt nordover på grunn av linjeføringen på veien.



Vurdering

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 08.06 - 24.07.2019.

Vurdering av mottatte merknadene presenteres i tabellen under:

Bruhagen Sentrumsbygg AS (04.06.2019): <i>«På vegne av Bruhagen Sentrumsbygg AS ønsker vi å komme med et innspill om at OPT1 åpnes for boligformål i tillegg til privat/offentlig tjenesteyting, særlig da området for bygg 34. Hjemmelshaver ønsker å åpne opp for å etablere leiligheter i byggets øverste etasjer, grunnet både etterspørsel og behov for utvikling.»</i>	Vurdering: - Innspillet fra Bruhagen Sentrumsbygg AS tas ikke til følge. Slik tilrettelegging for etablering av bolig i kontorbygg bør vurderes nærmere i eget prosess.
Møre og Romsdal fylkeskommune (10.07.2019): <i>«I denne saka er det eit større areal som endrar bruk frå skuleområde og til nye bu-stader. Desse to føremåla inneber vesentlege endringar i verknader for omgivnadene. Vår vurdering er derfor at planen ikkje kan vedtakst etter forenkla prosess. Det gjeld med andre ord prosessreglar som ved nyregulering, jamfør pbl § 12-14, 1. ledd. Vi svarer derfor som på eit oppstartvarsel.»</i> <i>«Framlegget til kart og føresegner er elles godt gjennomarbeidd, og vi vil støtte omreguleringa utan vidare merknader.»</i> <i>«Ut frå endringane sin karakter kan vi ikkje tilrå forenkla prosess jamfør pbl § 12-14. Vi etterlyser planomtalen, men vil elles tilrå omreguleringa slik som skissert.»</i>	 - I denne planprosessen ble det droppet fase med innsamling av innspill til planprosess. Planforslaget ble behandlet i planutvalg ifm. oppstart av prosess og offentlig ettersyn. Så ble den langt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring. Høringsperioden var 6 ukers lang. Gjennomføring av offentlig ettersyn ble kunngjort på kommunens nettside og i lokal avis. Berørte grunneiere innenfor og i nærheten av planområdet ble underrettet med brev. Forenklet behandling av planendringer som nevnes i § 12-14 forutsetter 3 ukers begrenset høring og administrativ behandling. I tilfellet med behandling av forslaget til endring av reguleringsplanen Bruhagen Sentrum ble det gjennomført de lovpålagte prosessene bortsett av innsamling av innspill. Det vurderes at krav til behandling av endring av reguleringsplan etter plan- og bygningsloven § 12-14 er likevel tilfredsstillt. De fleste av foreslåtte endringene er tilpasning av planen til dagens situasjon og tidligere utførte tiltak som var dispensasjonsbehandlet. Det vurderes at endring av arealformål av skoletomten til boligbygging vil ha akseptabel virkning til miljø og naturmangfold. Det vurderes at endringen vil ha positiv virkning på samfunnet og utvikling av Bruhagen som kommunesentrum.

Statens vegvesen (17.07.2019): <i>«Arealet som foreslås til utbygging ligger nært fylkesveg 64 og store deler av arealet ligger i gul støysone. I henhold til retningslinjen T- 1442 skal det for nye boliger i gul støysone mot fylkesveg gjøres nærmere vurderinger.</i> <i>Averøy kommune må gjøre nærmere utredninger som viser om arealet er egnet til boligformål da store av arealet ligger i gul støysone».</i> <i>«Frisiktsone mot gang- og sykkelveg mangler i plankartet. Sikt mellom gang- og sykkelveg og veg eller avkjørsel skal være i henhold til Figur D. 28 eller D. 29 i N100».</i> <i>«Byggegrensen må tilpasses eventuelle behov for skjerming av uteområde og frisiktsoner i avkjørslar. Mindre enn 20 meter byggegrense aksepteres ikke».</i> <i>«Statens vegvesen er uenig i kommunens vurdering av at planendringen kan behandles etter plan- og bygningslovens § 12-14. Endringen planen legger opp til berører våre ansvarsområder og virkningene av planforslaget er manglende utredet. Vi viser til våre merknader til planforslaget og ber om at disse blir ivaretatt i den videre planleggingen».</i>	- Merknadene fra Statens Vegvesen tas til følge. - Det ble gjennomført støyvurdering som bekreftet at det er mulig å oppnå akseptabelt støynivå i området som ønskes omregulert til boligformål. Resultatene av støyvurderingen blir innarbeidet i planforslaget. - Manglende frisiktlinjer og frisiktsoner ved krysning av gang- og sykkelveier og i veikryss blir inntegnet på plankart. - Etter diskusjon med rådgivere fra Statens Vegvesen og Møre og Romsdal fylkeskommunen ble det vurdert at 15 meters byggegrense mot fv.64 kan beholdes på boligtomten BB3. I andre områder langs fylkesveien som inngår i planen blir byggegrense økt til 20 m fra senterlinje av veien. - Forenklet behandling av planendringer som nevnes i § 12-14 forutsetter 3 ukers begrenset høring og administrativ behandling. I tilfellet med behandling av forslaget til endring av reguleringsplanen Bruhagen Sentrum ble det gjennomført de lovpålagte prosessene bortsett av innsamling av innspill. Det vurderes at krav til behandling av endring av reguleringsplan etter plan- og bygningsloven § 12-14 er tilfredsstillt.
Fylkesmannen i Møre og Romsdal (19.07.2019): Fylkesmannen fremmet innsigelser til endringsforslaget på grunn av manglende avklaring ift. støy, rasfare, stormflofare, ufullstendige bestemmelser om for lekeplass.	- Merknadene fra fylkesmannen tas til følge. - Planforslaget suppleres med risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analysen). I forbindelse med gjennomføring av ROS-analysen ble det gjennomført støyanalyse og geoteknisk undersøkelse. - Støyanalysen bekreftet at det er mulig å oppnå akseptabelt støynivå i området som ønskes omregulert til boligformål. Resultatene av støyvurderingen blir innarbeidet i planforslaget. - Det ble avklart at det er ikke fare for ras/skred i området som i eldre plan var markert med hensynssone «ustabile grunnforhold».

	- Planbestemmelser blir supplert med funksjons- og rekkefølgekrav til lekeplasser.
--	--

Plankart og planbestemmelser ble revidert etter innkomne merknader. Fylkesmannen bekreftet i brevet av 16.06.2020 at de trekker innsigelser til planforslaget.

Det vurderes at endringer i plandokumentene som ble gjort etter offentlig ettersyn ikke utløser behov for ny offentlig ettersyn.

Omregulering av Bruvoll skoletomten til boligformål vil legge til rette for mer aktivitet i kommunens sentrum og vil skape mer variert tilbud på boligmarkedet.

Planforslaget ivaretar friluftsinnteresser og legger til rette for etablering av turvei i strandsone ved Straumsvågen og gangbro over Strømselva.

Oppdatering av reguleringsplanen gir bedre styring for fremtidige byggetiltak i området.

Det vurderes at foreslått planendring vil være positiv for samfunnsutvikling og ikke vil medføre noen vesentlige ulemper for miljø.

Forslaget til endring av reguleringsplanen anbefales til egengodkjenning.

Vedlegg

Bestemmelser - Reguleringsplan Bruhagen sentrum - Del nordøst - 16062020

ROS - Reguleringsplan Bruhagen sentrum - Del nordøst - 16062020

Plankart - Reguleringsplan Bruhagen sentrum - Del nordøst - 16062020

RETT UTSKRIFT

DATO 29.juni.2020