

**Saksframlegg**

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Averøy formannskap	37/2019	28.05.2019

Endring av reguleringsplan Bruhagen sentrum. Offentlig ettersyn av endringsforslag.

Vedlegg

- 1 Plankart - Reguleringsplan Bruhagen sentrum - Del nordøst - 15052019
- 2 Planbestemmelser - Reguleringsplan Bruhagen sentrum - Del nordøst - 15052019

Saksopplysninger

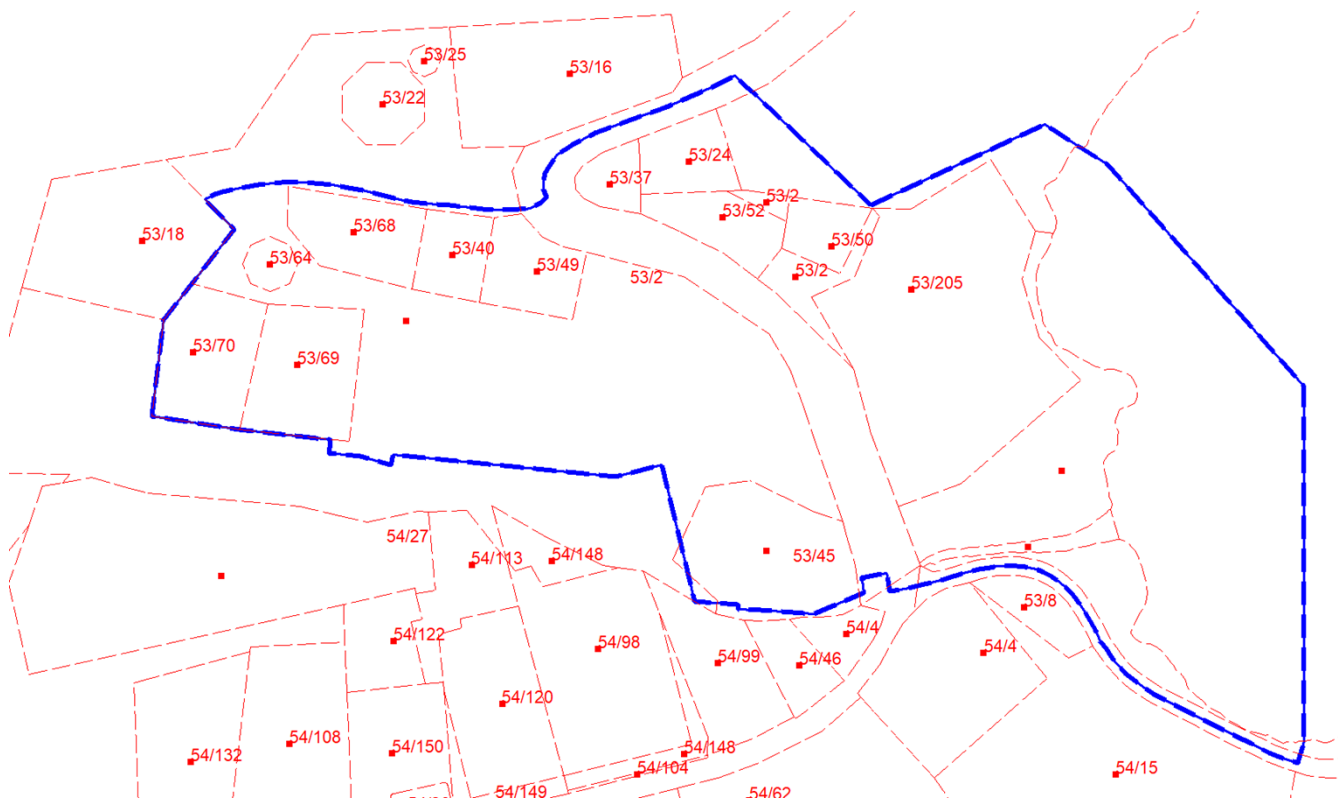
Averøy formannskap har akseptert tilbudet fra Mino AS om kjøp av eiendommen 53/205, også kalt skoletomta i Bruhagen sentrum. Denne eiendommen har ligget ute for salg i flere år, uten at det har vært interesse for den som næringstomt. Denne eiendommen er regulert gjennom reguleringsplan Bruhagen sentrum til offentlig og privat tjenesteyting. 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.

Hensikten med planarbeidet/reguleringsendringen er endring av arealbruk på skoletomten (eiendommen 53/205) og oppdatering og tilpasning av vei, parkeringsområder, avkjørsler, gang- og sykkelveier og bussholdeplasser etter bygging av nytt kommunehus og parkering.

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

Reguleringsplan Bruhagen sentrum (PlanID 20110001) ble vedtatt i 2012.

Følgende eiendommer inngår i planområdet (planavgrensning vises med blå linje på illustrasjonen under):



Gnr./Bnr.	Grunneier	Areal som inngår i planområdet
53/2	Averøy kommune	Ca. 14 daa av totalt 30,9 daa
53/6	Privat grunneier	Ca. 2,15 daa av ca. 310 daa
53/24	Privat grunneier	Hele grunneiendommen
53/37	Privat grunneier	Hele grunneiendommen
53/40	Averøy kommune	Hele grunneiendommen
53/45	Bruhagen sentrumsbygg AS	Ca. 2,5 daa av totalt 2,7 daa
53/49	Averøy kommune	Hele grunneiendommen
53/50	Averøy kommune	Hele grunneiendommen
53/52	Valhall utleiebygg AS	Hele grunneiendommen
53/64	Averøy kommune	Hele grunneiendommen
53/68	Averøy kommune	Hele grunneiendommen
53/69	Bruvoll bedehusforening	Hele grunneiendommen
53/70	Bruvoll bedehusforening	Hele grunneiendommen
53/82	M&R fylkeskommune og SVV	Veiareal fv.64
54/135	Averøy kommune	Kommunal vei
53/205	Averøy kommune	Hele grunneiendommen

Den delen av skoletomten som er regulert til «Offentlig eller privat tjenesteyting» og som var i kommunalt eie, er blitt fradelt. Parsellen har fått GID 53/205. Deler av skolens parkeringsplass lå på en privat eiendom. Dette arealet ble i 2018 kjøpt og sammenføyd med GID 53/205.

Endringer i planforslaget

Det er foreslått følgende endringer i planforslaget:

1) OPT2 endres til B14.

Arealet som var regulert til «Offentlig eller privat tjenesteyting» blir endret til «byggeområde for boliger – B14». Unntatt er det arealet som ligger nærmest Straumsvågen.

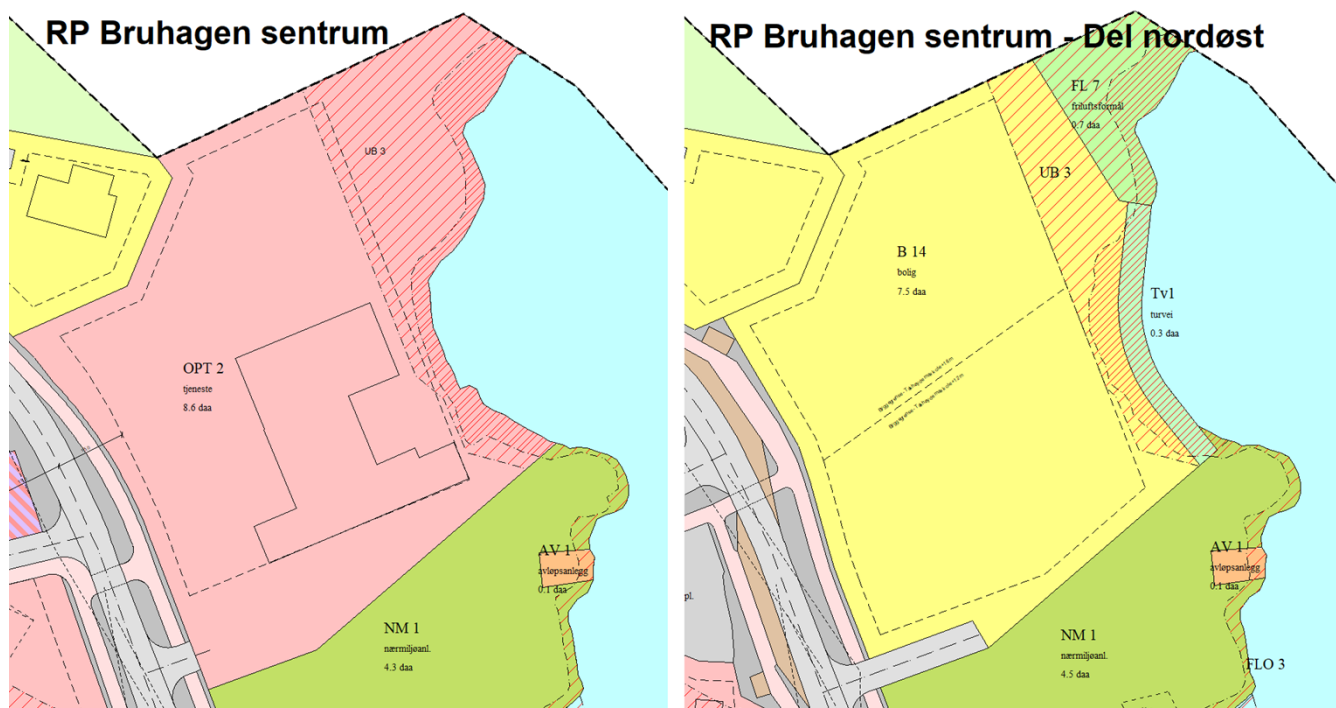
2) OPT2 ved Straumsvågen endres til friluftsmål FL7 og området for turvei Tv1.

Her er arealet lengst mot nordøst regulert til «Friluftsområde». Mellom dette arealet og området for nærmiljøanlegg er det for å få en enklere og sikrere forbindelse i strandsonen, regulert inn en turvei. Den ligger delvis utenfor kystkonturen dvs. ute i vannet.

På nordside i B14 ligger et mindre areal (ca. 250 m²) på landbrukseiendommen GID 53/6.

Avkjørselen til område B14 er flyttet litt sørover og tangerer nå arealet som er regulert til «Nærmiljøanlegg». Dette er gjort for å sikre adkomsten til dette arealet.

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 er det tatt hensyn til i det nye forslaget ved at formålsgrensen er justert til den nye kystkonturen.



3) Området KT endres til parkering og veiareal.

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.

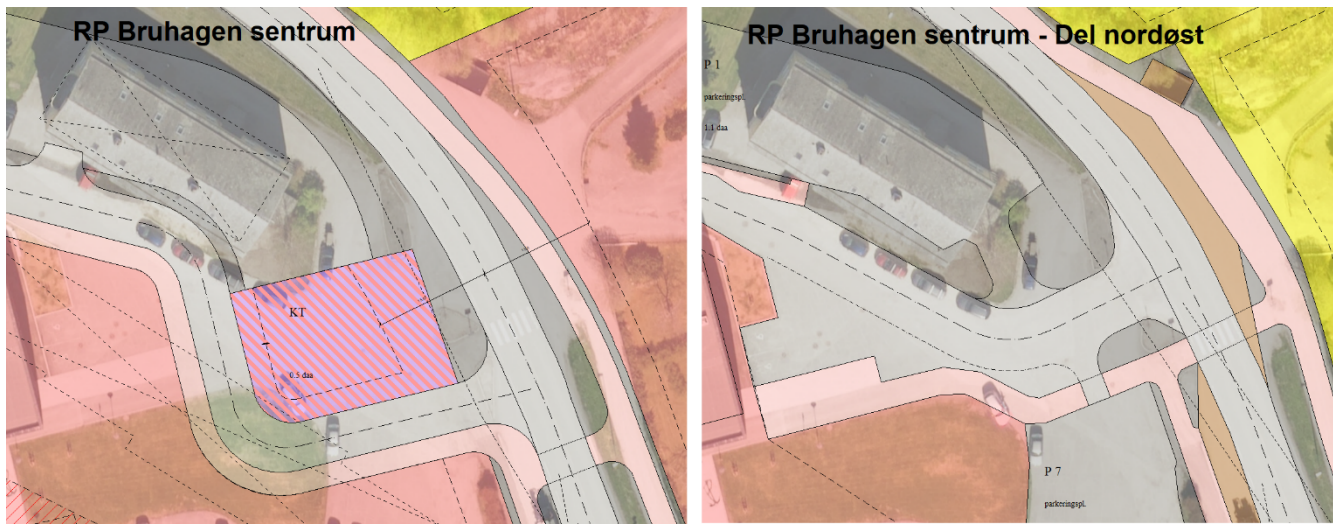
Ved det gamle kommunehuset var det i arkitektkonkurransen lagt inn et portalbygg. Dette arealet var regulert til «Kontor/tjenesteyting» - KT. Det har heller ikke vært noe interesse eller behov for denne tomten. Sett i ettertid så vil en bygning her forverre sikt og trafikkforholdene i området. I forbindelse 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.

4) Eksisterende bussholdeplass er tatt inn i planen.

De eksisterende busstoppene som ligger mellom kommunehuset og skoletomta er tatt inn i planen. Dette medfører også mindre endringer på de tilstøtende trafikkrelaterte arealer, herunder GS-veiene.

I gjeldene reguleringsplan av 2012 er de to busslommene som ligger langs Fv-64, mellom kommunehuset og skoletomten regulert bort men ligger der fortsatt. Disse busstoppene blir forholdsvis mye brukt. Denne bussholdeplassen vil bli enda mer aktuell etter etablering av boliger i området B14.



5) Deler av OPT1 reguleres til parkering P7.

Arealet OPT1 beskjæres da på nordsiden av Sentrumsbygget med en parkeringsplass P7. Planen tilpasses til de faktiske forhold med hensyn til de etablerte parkeringsplasser og avkjøringen fra fylkesveien.

6) Avkjørsel fra fv.64 til kommunehuset og legesenter reguleres etter dagens situasjon.

Det er ikke lenger aktuelt med portalbygget 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 også gi en mye dårlige adkomst til ambulanseinngangen ved sentret.

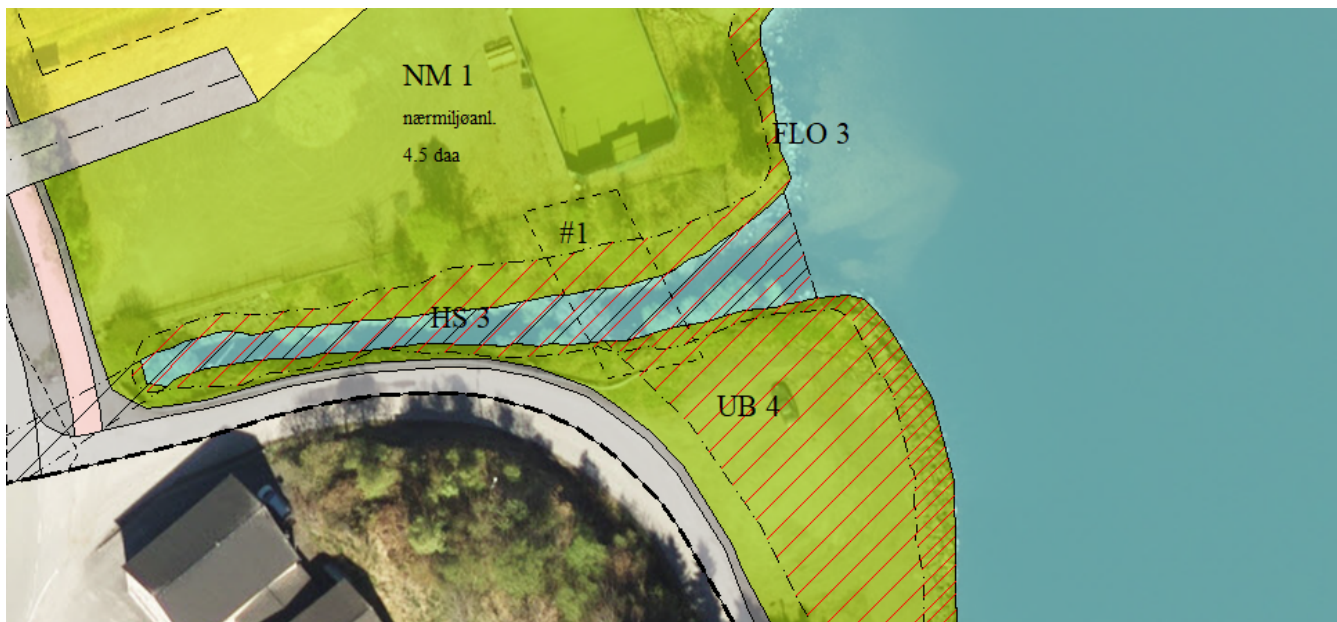
Siktforholdene ved utkjøring på fylkesveien er blitt vesentlig forbedret etter at det gamle kommunehuset ble revet. En eventuell flytting av innkjøring som eksisterende plan viser ville ikke ha forbedret forholdene noe særlig oppover bakken men forverret den mer imot høyre da en kommer nærmere svingen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

7) Gangvei reguleres etter dagens situasjon.

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 trafikkkløsningen bra. Gangarealet mellom kommunehuset og fylkesveien reguleres til GS-formål. Veien på nordsiden av kommunehuset og dagsenteret justeres litt nordover på grunn av linjeføringen på veien.

8) Gangbro – bestemmelsessone #1.

I planen er det nå regulert inn bestemmelsessone der det kan tillates å etablere en gangbro for at en i framtida kan ha mulighet til en snarvei over elva mellom delene av nærmiljøanlegget.



9) Hensynssoner – flom og ustabil grunn.

Det er flere typer hensynssoner i området. De hensynssoner som deles av den nye planavgrensningen gis nye nummer for at de kan sees i sammenheng med den delen av reguleringsplanen Bruhagen sentrum som ikke endres. På grunn av terrengendringer og nye oppdaterte høydedata endres også utstrekningen og formen på flere av hensynssonene.

Lovgrunnlag og behandling

Ifølge plan- og bygningslovens § 12-14 for endring av reguleringsplaner gjelder de samme bestemmelser som for utarbeiding av ny reguleringsplan. Derfor behandles endring av reguleringsplan på følgende måte:

Formannskapet vurderer utleggelse av forslag til endring av reguleringsplan til offentlig ettersyn. Ved eventuell positiv vedtak legges forslaget ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker og sendes på høring til aktuelle offentlige instanser. Gjennomføring av offentlig ettersyn kunngjøres i avis og på kommunens nettside. Berørte grunneiere får særskilt varsel. Etter høringsfristens utløp vurderes innkomne uttalelser og eventuelt innarbeides i planforslag. Dersom omfang av endringer er vesentlig – vurderer formannskapet utleggelse av reviderte plandokumenter til nytt offentlig ettersyn. Dersom det ikke kreves noen vesentlige endringer, fremlegges plandokumentene til sluttbehandling i formannskapet og kommunestyret.

Vurdering

Det vurderes at omsøkte endringer ikke gir slike konsekvenser at de utløser krav om gjennomføring av konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger. Det vurderes at oppdatert plankart er i samsvar med krav stilt i kart- og planforskriften.

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 endring av planforslag vil være positiv for samfunnsutvikling og ikke vil medføre noen vesentlige ulemper for miljø.

Forslaget til endring av reguleringsplanen anbefales lagt ut til offentlig ettersyn.

Rådmannens innstilling

Averøy kommune vedtar å legge forslaget til endring av reguleringsplanen Bruhagen sentrum ut til offentlig ettersyn. Planforslaget består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse datert 15.05.2019. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-14.

Behandling i Averøy formannskap - 28.05.2019

Formannskapets vedtak – enstemmig:

Averøy kommune vedtar å legge forslaget til endring av reguleringsplanen Bruhagen sentrum ut til offentlig ettersyn. Planforslaget består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse datert 15.05.2019. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-14.