

	Aukra kommune	Arkivsak: 2014/15-39
		Arkiv: L12
		Saksbeh: Svein Rune Notøy
		Dato: 21.04.2015

Saksframlegg

Utv.saksnr	Utval	Møtedato
33/15	Kommunestyret	07.05.2015

Reguleringsplan for Julsundet sentrum, samla plan - Eigengodkjenning

Rådmannen si tilråding:

Aukra kommunestyre viser til plan- og bygningslova § 12-12, og godkjenner *Reguleringsplan for Julsundet sentrum, samla plan* slik det går fram av plankart og føresegner sist revidert 08.01.2015. Samstundes vedtek ein å oppheve eksisterande planar innanfor planområdet i medhald av plan og bygningslova § 12-14.

Eksisterande reguleringsplanar som skal opphevast og heilt eller delvis erstattast av ny plan er: Reguleringsplan for Julsundet sentrum endring 02 (20.06.2007), Reguleringsplan for Julsundet sentrum endring 01, mindre vesentlige endringar (11.10.2007), Reguleringsplan for Julsundet sentrum endring 02, mindre planendringar (15.02.2012) og Reguleringsplan for Julsundet sentrum endring 03, Bergetippen (29.03.2012). Reguleringsplan for Julsundet sentrum, vedteken 07.09.1988, vert delvis erstatta.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 07.05.2015

Behandling

Tilrådinga frå rådmannen vart samrøystes vedtatt

Vedtak

Aukra kommunestyre viser til plan- og bygningslova § 12-12, og godkjenner *Reguleringsplan for Julsundet sentrum, samla plan* slik det går fram av plankart og føresegner sist revidert 08.01.2015. Samstundes vedtek ein å oppheve eksisterande planar innanfor planområdet i medhald av plan og bygningslova § 12-14.

Eksisterande reguleringsplanar som skal opphevast og heilt eller delvis erstattast av ny plan er: Reguleringsplan for Julsundet sentrum endring 02 (20.06.2007), Reguleringsplan for Julsundet sentrum endring 01, mindre vesentlige endringar (11.10.2007), Reguleringsplan for Julsundet sentrum endring 02, mindre planendringar (15.02.2012) og Reguleringsplan for Julsundet sentrum endring 03, Bergetippen (29.03.2012). Reguleringsplan for Julsundet sentrum, vedteken 07.09.1988, vert delvis erstatta.

Vedlegg

- 1 Plankart revidert 08.01.2015
- 2 Reguleringsføresegner revidert 08.01.2015
- 3 Planomtale revidert 08.01.2015
- 4 Støyvurdering etter T-1442
- 5 Skisseprosjekt Julsundet skule
- 6 Innkomne merknader etter offentlig høyring

Særutskrift: Etter adresseliste

Bakgrunn:

Aukra kommune har vedteke utbygging av Julsundet skule for å kunne ta imot 275 elevar. I tillegg til konkret planlegging av utbygginga av skulen, ønska kommunen å gå gjennom 5 eksisterande reguleringsplanar, og innarbeide desse heilt eller delvis i det nye planforslaget. Dei eksisterande planane vil verte oppheva. Med dette oppnår kommunen ei forenkling og fornying av arealplanane i området. Føremålet med planarbeidet er elles å leggje til rette for vegløyising og uteområde for skulen, sikre landbruksverdiar, og vidareføre einskilde planføre mål i noverande reguleringsplanar.

Det har vore ei utfordring å finne plass til ny byggetomt og nok uteareal i høve til maksimalt elevtal på eksisterande skuleområde. Den løysinga som no er utarbeidd, oppfyller tilrådingar frå Sosial- og helsedirektoratet med omsyn til uteareal. For dei tre tomtene som har tilkomst gjennom skuleområdet, er tilkomsten oppretthalden. Planløyisinga med kombinasjon av eksisterande tilkomst i utkanten av skuleplassen, bør kunne fungere bra, som i dag, sjølv om skulen blir noko større. Planforslaget legg elles opp til at det kan etablerast planfrie tilkomst mellom skuleplass og friområde i sør, om dette skulle vise seg naudsynt ved eit seinare tidspunkt. Andre moglege løysingar for vegtilkomst har vore diskutert, men rådmannen ser at alternativa ikkje kan reknast løyste gjennom frivillige avtalar. Føreliggjande detaljplan må vere på plass før detaljplanlegginga og plasseringa av skulebygget kan ta til. Med krav om ferdigstilling av skulebygg i løpet av 2017, må planprosessen søkjast korta ned i alle ledd. Dette er hovudgrunnen til at eksisterande tilkomst er vald som løysing.

Nedkorting av planprosessen er vidare ei utfordring då det enno er vanskelig å vise kvar nybygget vil bli plassert på byggetomta. Vanligvis vil ein i slike planprosessar ha ei stegvis framføring av plan for bygget og plan for arealbruken. I føresegnene til skuleområdet blir det derfor vist til ei fleksibel plassering av bygget med maksimal byggehøyde tilsvarande cote 58. I høve utsikt er det laga eit lengdesnitt som viser ei tenkt plassering av ny skulebygning med verst tenkeleg verknad for tomtene. Dersom nybygget blir plassert der ballbingen er i dag, vil tomtene misse noko utsikt i høve til i dag. Likevel er det ikkje sikkert tapet blir så stort samanlikna med situasjonen då kollen, der parkeringsplassen er i dag, stengte for utsikt (kollen er no fjerna til fordel for parkeringsplassen).

Utgreiing:

I samsvar med plan- og bygningslova vart melding om oppstart av planarbeidet annonsert i Romsdals Budstikke 10.01.2014, med frist for merknader sett til 12.02.2014. Det kom inn totalt 7 merknader.

I møte 18.06.2014 vedtok Drift- og arealutvalet å leggje planforslaget ut til 1. offentlege høyring. Planforslaget låg ute til offentleg høyring i perioda 23.06.2014 – 11.08.2014. Det kom inn totalt 8 merknader, nedanfor er desse kort refererte og kommenterte. Med bakgrunn i kommunestyrevedtak i sak 112/13 er det gjennomført eit skisseprosjekt (Norconsult AS). Skisseprosjektet vart lagt fram for kommunestyret den 11.12.14 i sak 118/14. Julsundet skule / samfunnshus / fleirbrukshall vart vedteken bygd ut for 275 elever innafør ei økonomisk ramme på kr 116 mill kroner. Omsorgsbasen er tatt ut av skisseprosjektet. Bygget skal innehalde idrettshall med plass til volleyballbane. Samfunnshusdelen av bygget skal ligge på bakkenivå eller i 2. høgd med utsikt mot hav. Kjøkken og møterom skal plasserast i tilknytning til samfunnshuset.

1) Merknad frå Barn- og unges representant i plansaker, datert 01.08.2014

Forslaget i reguleringsplanen om planfri kryssing bør vere ein føresetnad om nytt areal på andre sida av vegen skal verte uteområde for skulen.

Om eksisterande ballbinge vert berørt av tiltaket, kan det vere greitt å ha ein plan for å erstatte denne.

Kommentar:

Terrengtilhøva lengst sørvest på skuleplassen er slik at det let seg gjere å lage ei gangbru frå skuleplassen og fram til eit eventuelt nytt uteområde, jamfør U2 i plankartet. Ut frå dei første planskissene for skulebygget, som har vore til lokal høyring i kommunen, er det ikkje trong for utviding av uteområdet. Dersom det vidare planarbeidet for bygget, etter vedtaket i kommunestyret 11.12.14, skulle kreje meir uteareal, må kommunen sjå i retning av U2. Planforslaget er fleksibelt nok til at ei slik løysing kan takast i bruk.

2) Merknad frå Terje Gjendem, datert 07.08.2014

I planomtalen står det at kommunen skal kjøpe arealet som ligg mellom skulen og bustadhus på eigedom gbn 16/3 (U2), men området er ikkje til salgs. Det er heller ikkje gitt godkjenning til å sette opp leikeapparat etc. innanfor området, og det vert presisert at området skal kunne brukast slik det er i dag.

Kommentar:

Kommunen merker seg at arealet U2 ikkje er til sals og dei andre avgrensingane grunneigar set for eventuell bruk av U2. U2 er den einaste retninga som er open for utviding av skuleplassareala. Ein vedteken reguleringsplan gjev kommunen rett til oreigning av grunn. Denne situasjonen oppstår truleg ikkje, men må i så fall vurderast særskild på eit seinare tidspunkt.

3) Merknad frå Eldrerådet, datert 08.08.2014

Eldrerådet meiner at omsorgsbasen ikkje bør leggjast inn på skuleområdet, men utanfor denne reguleringsplanen. Dei registrerer vidare at det kjem ein eigen reguleringsplan for omsorgssenter.

Kommentar:

I følgje vedtaket i kommunestyret den 11.12.14, om godkjenning av utbygging, Julsundet skule, fleirbrukshus og omsorgsbasen, sak 118/14, er omsorgsbasen skild ut frå skuleplanlegginga. Dette vedtaket er i samsvar med eldrerådet sin merknad.

4) Merknad frå Fylkesmannen i Møre og Romsdal, datert 08.08.2014

I plankartet er det no lagt inn støysone berre i den nordvestlege delen langs vegen, med grunnlag i støyfagleg vurdering foreteke ved tidlegare regulering av Bergetippen barnehage. Det blir naudsynt å også vurdere støytilhøva nærare langs resten av fylkesveg 662 som grenser til skuleområdet, slik at ein kan vurdere om naudsynte støykrav er innfridd, eller om området treng skjerming. Rettleiar T-1442 må ligge til grunn for vurderinga. Fylkesmannen har motsegn til planen på dette punktet.

Kommentar:

Kommunen har fått utarbeidd støyvurdering i samsvar med statleg retningslinje T-1442 (Asplan Viak AS). 80 % av uteområdet ligg i akseptabel støysone. Resten av uteområdet kan skjermast og får dermed også tilfrestillande støysone. Nybygget får tilfrestillande støytilhøve som følgje av tiltaka på bakkeplan og fasadetilpassing. Merknaden er imøtekomen.

5) Merknad frå Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 11.08.2014

Under § 4.5, punkt C i reguleringsføresegnene gir formuleringa om å «ikkje gjere store terrenginngrep eller fjerne mykje vegetasjon» nokså stort tolkingsrom, og ein bør vurdere om føresegna kan konkretiserast noko.

Når det gjeld planfri kryssing av køyrevegen V7 er plangrunnlaget mangelfullt då dette berre er nemnt som ein opsjon i føresegnene til uteopphaldsareal. Kommunen vil ikkje ha juridisk grunnlag for eit slikt tiltak med mindre dette også er inkludert i føresegner til køyreveg (§ 5.2) og område for undervisning (§ 4.4), som begge blir råka av dette. Helst bør ei mogleg kryssing regulerast i plankartet, med føresegner som stiller krav til utforming og evt. materialbruk.

Det gamle skulebygget som ligg i sørvestre hjørne av planområdet har lokal verneverdi og bør inngå i kommunen sin eigen kulturminneplan som er under utarbeiding. Huset er regulert til «Offentleg eller privat tenesteyting». Dette er ei grei nok regulering, men dei ber samstundes om at Aukra kommune regulerer ei omsynssone C for bevaring av kulturmiljø (SOSI-kode H570) for bevaring av bygget og utformar reguleringsføresegner som legg til grunn at bygningen skal takast vare på. Føresegnene bør eksempelvis få ein ordlyd som: «eksisterande bygning skal haldast ved like utan vesentleg endring i materialbruk eller storleik. Taktekking, fasadar, vindauge og dører, samt materialbruk skal oppretthaldast eller tilbakeførast.»

Kommentar:

Konkretisering av føresegnene i høve terrenginngrep og vegetasjon ser ein kunne vore meir tydeleg. Då endeleg avgrensing av nybygget ikkje er gjort, er det vanskeleg å gjera føresegnene meir stramme på dette punktet.

Når det gjeld planfri kryssing av veg V7, mellom området for undervisning (UVI) og uteopphaldsområdet (U2), er det gjort tilføyningar i føresegnene som sikrar kryssinga. Jamfør § 4.5, d og § 5.2, f. Merknaden er imøtekomen.

Kommunen ser det ikkje som mogeleg å imøtekomme ønsket om å leggje inn ei omsynssone C rundt gamle Fanghol skule. Skulen ligg nært eit vanskeleg trafikknutepunkt med planfri kryssing mellom kommuneveg og fylkesveg 662. Det er alt gjort ein del trafikale vurderingar i samband med rulleringa av kommuneplanen sin arealdel, og det er naudsynt at områda inn til skulen kan nyttast til justering av vegføringar og trafikksikringstiltak elles. Det vil bli meldt oppstart for regulering av dette området i nær framtid. Frå Aukra folkebibliotek har vi mottatt følgjande om historia til "gamleskulen": "Nåværende skole ble påbegynt på begynnelsen av 2. vk., men arbeidet stoppet opp fordi man var redd for at tyskere ville rekvirere skolen til sitt bruk. Arbeidet ble gjenopptatt rundt 1943, og skolen må ha vart ganske ferdig en gang rundt 1944. Huset ble først brukt til å huse evakuerte fra Aukra, før det ble brukt som skole etter 1945.

Skolen er siden blitt bygd på og endret flere ganger." Bygget har kulturhistorisk verdi, men kanskje ikkje så viktig som det synest å gå fram av merknaden frå fylkeskommunen. Skulebygget vil måtte bli med i planområdet for den nemnde reguleringa av trafikktilhøva, og vil slik kunne få ein status i denne planen.

6) Merknader frå Eldbjørg og Sverre Dyrhaug, datert 11.08.2014

Etter deira vurdering må reguleringsføresegna om maksimal gesimshøgde berre gjelde for den del av UV1 der det er aktuelt med nybygg (området vest for eksisterande skule). Det hadde vore ein fordel at plassering av nytt bygg hadde vore vist på plankartet. For å unngå utsiktsreduksjon for tre bustader i område BF1 er det tenleg at ny bygningsmasse i område UV1 blir plassert med hovudakse i aust-vest retning, jfr. arkitekt Vatnes føreslag datert 22.08.2012. Det er vidare ønskeleg at ein oppretthelt mest mogleg av eksisterande grøntareal i sørvestlege delar av område UV1.

For at område U2 skal utgjere ein reell ressurs som uteopphaldsareal, må dette få betydning slik at planfri kryssing av V5 blir avklart no, og slik at det skjer ei tilstrekkeleg tilrettelegging for planlagt arealbruk. Når det gjeld spørsmålet om tilrettelegging vert det vist til § 8.1 i føresegnene som seier at uteopphaldsareal skal være ferdig opparbeidd før det blir gitt ferdigattest for nytt bygg.

Planomtalen viser til at skilting som klargjer lovleg bruk av V5 skal vurderast seinare, etter deira syn bør denne skiltinga seinast setjast opp når nytt skulebygg vert tatt i bruk.

§ 4.5 b i føresegnene gir alt for vid tilgang til oppføring av ulike tiltak i område U1. Ei liknande føresegn som er føreslege for område U2 må også kunne gis for område U1.

§ 8.5 i føresegnene set krav til sikring av høge fjellskjeringer med gjerde. Det er også viktig at sjølve skjeringa blir utforma / sikra på ein slik måte at det ikkje er fare for massetfall. Løysinga som er sett opp på gangvegen opp til V5, med avvisere midt i gangvegen, er lite tenleg.

§ 8.3 i føresegnene stiller krav om at trafikksikringstiltak skal være på plass før utvidinga av skulen vert tatt i bruk. Det leggjast til grunn at dette m.a. omfattar kryss til fylkesveg og utbetring av undergang.

Kommentar:

Maksimal gesimshøgde på nytt skulebygg er sett ut frå vurderingar om tap av utsikt og naudsynt bygningsmasse. Som tidlegare nemnt, er det trong for fleksibilitet i høve plassering av bygg på området UV1. Vanlegvis vil ein, som vist til i merknaden, ha ei konkret plassering av bygg i ein detaljplan. Etter krav til framdrift frå kommunestyret er det naudsynt å bygge inn fleksibilitet i høve til byggplassering i planen.

Planfri kryssing av veg V5 er kommentert ovanfor (fylkeskommunen), og det er tatt inn presiseringar om kryssing i føresegnene § 4.5,d og § 5.2, f. Det er vidare gjort ei tilføyning i § 5.2, b om skilting for lovleg bruk av V5.

U1 er det einaste naturområdet ved skulen der kommunen på eigen grunn kan leggje meir til rette for leik og uteopphald. Det er difor lite ønskeleg å legge strengare restriksjonar på arealbruken enn det som går fram av føresegna § 4.5, b.

Sikring av fjellskjeringar er gjeven ei meir spesifikk utforming i føresegnene § 8.5 i samsvar med merknaden.

Sikring og tilrettelegging i høve krysset mellom kommuneveg og fylkesveg 662 er med vilje ikkje tatt inn i denne reguleringsplanen. Det er fleire tilhøve enn dei som har direkte med denne reguleringsplanen å gjere, som må løysast. Tiltak med trafikkisikring og omlegging av veg blir tatt gjennom ein eigen reguleringsplan som det vil bli meldt oppstart på i nær framtid.

7) Merknad frå Statens vegvesen Region Midt, datert 19.08.2014 (utvida uttalefrist)

Planforslaget omfattar ikkje krysset med fylkesveg 662, eller planlagt undergang med tilførselveger. I uttale til oppstartvarselet blei det bedt om at planforslaget måtte legge til rette for tilstrekkeleg med areal for å kunne regulere krysset mellom fylkesveg 662 og V2, samt tilførselsveg mot ny undergang med tilfredsstillande kurvatur og stigningsforhold i.h.t. håndbok N100. V2 er regulert etter dagens situasjon, men i tillegg er det regulert inn gang- og sykkelveg på austsida som, i.h.t. rekkefølgeføresegn § 8.1, skal opparbeidast før ferdigattestar innanfor utbyggingsområda kan gis. V2 og regulert gang- og sykkelveg er regulert tett inn mot gamle Fanghol skule, noko som gjer at det kan oppstå arealknappheit til framtidige tilførselsveger til ny undergang. Opparbeiding av gang- og sykkelvegen kan medføre at ein i etterkant blir meir låst, med tanke på eventuelle justeringar av veglinja til V2, og kan slik gjere det vanskeleg å oppnå tilfredsstillande kurvatur og stigningsforhold inn mot nytt kryss og i tilførselsvegen mot ny undergang. Det er vanskelig å vurdere om dette planforslaget ivaretek ovanfornemnde forhold, da undergang med tilførselsveger eller nytt kryss ikke er regulert på dette tidspunktet. Med grunnlag i ovanfornemnde bes Aukra kommune å vurdere om det vil være hensiktsmessig å byggje ut heile gang- og sykkelvegen i.h.t. planen, før regulering av undergangen med tilførselsveg og nytt kryss med fylkesveg 662 er utarbeidd.

Planområdet må vurderast i.h.t. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442), og eventuelle tiltak må innarbeidast i planen.

Det manglar frisisiktsoner i samtlege kryss, og til gang- og sykkelvegene i plankartet. Reguleringsføresegnene knytt til omsynssonene er kun gjeldande innanfor sitt føremålsområde. For at § 7.1 i føresegnene skal få juridisk virkning må frisisiktsone innteiknast i plankartet.

For å unngå busetnad nær kryssområder vert det anbefalt at byggegrensene følgjer veglova sine reglar om byggegrense mot kryss, jf. vegloven § 29. Dette gjelder byggegrense mot kryss V6/V7 og V2/V3.

Kommentar:

Med omsyn til kryssløysinga mot fylkesveg 662 og gamle Fanghol skule viser vi til kommentarar ovanfor der desse omsyna må planleggjas nærare med ein ny reguleringsplan. Det er ikkje mogeleg å bygge ut alle desse tiltaka før ny skule må vere klar til bruk.

Støyvurdering er gjennomført og støyrapporten er vedlagt plandokumenta. Støysone er også tatt inn i plankartet. Likeins er det tatt inn manglande sikttrakanter og byggegrense.

8) Merknad frå Rådet for likestilling av funksjonshemma, datert 15.09.2014 (utanfor uttalefrist)

Rådet for likestilling av funksjonshemma føreset at reguleringsplanen vert tilrettelagt i samsvar med Diskriminerings- og tilgjengelighetslova, og plan- og bygningslova § 1-1, siste ledd (Prinsipp om universell utforming skal ivaretakast i planlegginga og krava

til aktuelle byggetiltak). Alle uteområde, bygningar, veger og inngongar for publikum må verte tilrettelagt på ein måte som eliminerer bort spesialinnretningar der t.d. dei funksjonshemma må gå ein annan veg.

Det må takast omsyn til dei mjuke trafikantane med eit tydeleg skilje mellom køyrande og gåande.

Parkeringsareal må tilretteleggjast for eit antal HC-plassar etter norm for total mengde parkeringsplassar.

Kommentar:

Prinsippet om universell utforming er tekne med i førsegna § 3.5, og skal saman med byggetekniske krav sikre tilgang for funksjonshemma.

Konklusjon:

Dei innkomne merknadane er så langt det let seg gjere tekne til vitande og innarbeidde i planforslaget. Reguleringsplanen vert derfor tilrådd eigengodkjent av kommunestyret.

Økonomiske og administrative konsekvensar:

Planforslaget medfører økonomiske og administrative kostnader:

- Innleige av ekstern konsulent til utarbeiding av planforslaget (BBW)
- Innleige av ekstern konsulent til støyvurdering (Asplan viak)
- Kostnader knytt til annonsering (oppstart, ettersyn, vedtak)

Ingrid Husøy Rimstad
Rådmann

Kjell Lode
Plansjef

Rett utskrift 11.05.15

Anita Raknes Otterlei
Formannskapssekr.