	Aukra kommune	**Arkivsak:** **2017/689**-30 **Arkiv:** **L12** **Saksbeh:** **Kjell Lode** **Dato:** **29.10.2018**

Saksframlegg

Utv.saksnr.:	Utval:	Møtedato:
39/18	Drift og arealutvalet	28.11.2018
98/18	Kommunestyret	13.12.2018

Reguleringsplan Falkhytten sentrum, planID 201702 til godkjenning

Rådmannen si tilråding:

Aukra kommunestyre viser til plan- og bygningslova §§ 12-10 og 12-12 og godkjenner detaljreguleringsplan Falkhytten sentrum, kulturhus og basseng, jamfør føresegner, planomtale og plankart (planid: 1547201702) datert 24.10.18. Samstundes vil kommunestyret i medhald av plan- og bygningslova § 12-14 oppheve eksisterande Områdeplan for Gossen sentrum, basseng og kulturhus (vedteken 08.05.2014), planid 1547201201 og deler av reguleringsplan for Falkhytten aust (vedteken 20.06.2017), planid: 1547201605 som blir erstatta av ny plan.

Saksprotokoll i Drift og arealutvalet - 28.11.2018

Behandling

Samrøystes som tilrådinga frå rådmannen

Innstilling frå drift og arealutvalet

Som tilrådinga frå rådmannen

Saksprotokoll i Kommunestyret - 13.12.2018

Behandling

Innstillinga frå drift og arealutvalet vart samrøystes vedtatt

Vedtak

Aukra kommunestyre viser til plan- og bygningslova §§ 12-10 og 12-12 og godkjenner detaljreguleringsplan Falkhytten sentrum, kulturhus og basseng, jamfør føresegner, planomtale og plankart (planid: 1547201702) datert 24.10.18. Samstundes vil kommunestyret i medhald av plan- og bygningslova § 12-14 oppheve eksisterande Områdeplan for Gossen sentrum, basseng og kulturhus (vedteken 08.05.2014), planid 1547201201 og deler av reguleringsplan for Falkhytten aust (vedteken 20.06.2017), planid: 1547201605 som blir erstatta av ny plan.

Vedlegg

1 Statens vegvesen
2 Fylkesmannen i Møre og Romsdal
3 Møre og Romsdal fylkeskommune
4 Consulentpartner - Aukra eiendom AS
5 Hammerø og Storvik - Aukra kommune
6 A K Eiendom AS
7 Rådet for likestilling av funksjonshemma
8 Referat frå møte med næringsdrivande, 31.08.18
9 Planomtale
10 Plankart
11 Støyrapport, Norconsult AS
12 Avgrensa høyring, Statens vegvesen
13 Avgrensa høyring, Fylkesmannen i Møre og Romsdal
14 Avgrensa høyring, Møre og Romsdal fylkeskommune
15 Planføresegner

Særutskrift:
Grunneigarar og høyringsparter

Bakgrunn:
Føremålet med planforslaget er å leggje til rette for plassering av sentrale sentrumsfunksjonar som kulturhus, svømmebasseng, hotell/forretnig, parkering og gatetun.

Norconsult AS er engasjert av Aukra kommune for å utarbeide og fremje forslag til detaljreguleringsplan for Falkhytten sentrum, kulturhus og basseng. Arbeidet med plassering av kulturhus og basseng har gått over fleire år, og det har vore utarbeidd to tettstadsrapportar og diverse skisser for plassering og innhald av funksjonar i eit framtidig kulturhus og basseng. Det vart vidare utarbeidd ein områdereguleringsplan for delar av Falkhytten sentrum som sette krav til utarbeiding av detaljplan. Planforslaget som no er utarbeidd, vidarefører resultata frå tidlegare planarbeid og erstattar samstundes den eksisterande områdereguleringa, Gossen sentrum, basseng og kulturhus, vedteken 08.05.2014 – planid 1547201201. Planforslaget erstattar også delvis reguleringsplan for Falkhytten sentrum aust, vedteken 20.06.2017 – planid 1547201605.

Det blei varsla oppstart av planarbeidet 04.07.2017. Etter gjennomført planarbeid vart reguleringsplanen lagt ut til offentleg høyring etter vedtak i Drift- og arealutuvalet den 04.04.18.

Utgreiing:
Hovudføremålet med planen er å legge til rette for kulturhuset og badeanlegget. I tillegg skal det gjennomførast oppstramming av uteareala med klar tilvising av parkering og soner for gåande. Vidare skal det i samband med kulturhuset etablerast ein festplass for større utandørs tilstellingar som også kan samspele med funksjonar i kulturhuset. Det er lagt vekt på at uteareala skal kunne få ei tiltalande utforming. Mange stader, der ein etablerer kulturhus, ser ein nytte av samlokalisering med eit hotell. Så også her. Området sør for kulturhustomta er sett av til dette føremålet. Det er gjort tiltak i arealutforminga som skal ta i vare privat forretningsdrift i naboskapet med hotellet. Ved kulturhuset er det lagt til rette med parkering og ein bussterminal.

I høyringsperioden for 1. offentlege høyring kom det inn 7 merknader. Desse blir presenterte og kommenterte i det følgjande. For å få fullstendig innsyn i merkadane, må desse lesast i vedleggslista.

Det vart halde eit informasjons- og tilbakemeldingsmøte med dei næraste næringsdrivande til kulturhuset den 31.08.18 (Sjå utgreiing mot slutten av saksutgreiinga).

Statens vegvesen
Statens vegvesen har krav om at det skal gjevast rekkefølgjekrav for fjerning av eksisterande busslommer når ny kollektivhaldeplass blir tatt i bruk. Gang- og sykkelvegane må knytast saman med gang- og sykkelvegnettet i tilgrensande reguleringsplanar. Frå fortauet ved Bygger'n må det førast vidare gang- og sykkelveg nordover til Nautneskrysset. Plangrensa må utvidast. Like eins blir det bedt om at gang- og sykkelveg frå same utgangspunkt blir ført fram sørover til krysset med kommunal veg, Solbakken, slik at det er mogeleg å bygge ein samanhengande gang- og sykkelveg. Det blir påpeika at frisiktsoner ved vegkryss må teiknast som omsynssone. Tiltak som kan få verknad for fylkesvegnettet kan ikkje gjennomførast utan ein gjennomføringsavtale med Statens vegvesen. Dette bør takast inn i føresegnene.
Kommentar
Merknadane er imøtekomne. Kommentar til avgrensa høyring i september (til sist i saksutgreiinga).

Fylkesmannen i Møre og Romsdal
Fylkesmannen har varsla motsegn fordi byggeområda langs FV 220 er innanfor sona for vegtrafikkstøy. Det må lagast støyrapport i samsvar støyretningslinje T-1442 som viser kva støyskjermingstiltak som må gjennomførast. Det skal også setjast av eit eige areal for leik knytt til bustadformål sør for bankbygget, på område BKB1. Som minste krav må leikeplassane opparbeidast med ei sandkasse, eit leikeapparat og en sitjebenk.
Kommentar
Merknadane er imøtekomne, sjå også kommentar til avgrensa høyring i september (til sist i saksutgreiinga).

Møre og Romsdal fylkeskommune
Ein er nøgd med at planen legg føringar for publikumsretta funksjonar og opne fasadar mot fortau, torg og gatetun. Dette er ei viktig føring for at byrommet skal kunne fungere som byrom. Det bør også vurderast om det skal setjast føringar for høgde på innvendig golv i første etasje jamt med gateplanet. Dette gjev fleksibilitet i utnyttinga av bygningsareala og er med å fremje universell utforming. Det bør vurderast om plasseringa av leikeplassen nordvest for rådhuset, o_BLK1 kunne plasserast ein sentrumsnær stad som ikkje er eksponert mot trafikk.
Kommentar
Det er ikkje lagt opp til å gi strenge rammer for nivå på innvendig golv i høve til terrenget utanfor. Det er sett krav om universell utforming (punkt 4.3). Leikeplassen o_BLK1 bør ligge nært bustadane i BKB1 som skal bruke arealet. Planlagt plassering tek i vare dette omsynet. Det er sett krav om skjerming av leikeareala mot trafikk (punkt 5.7). Merknaden er delvis imøtekomen.

Rådet for likestilling av funksjonshemma
Rådet ber om tilrettelegging av parkeringsplassar for funksjonshemma (HC). Vidare ledelinjer og tiltak for synshemma. Nivåskilnader bør unngåast. Dette hindrar rullestolbrukarar.
Kommentar
Det er sett av 3 HC-parkeringspassar på parkeringsarealet nærast kulturhuset og 2 ved kommunehuset. Reguleringsføresegnene punkt 4.3 viser til krav om universell utforming for tilkomst til offentlege og publikumsretta funksjonar. Merknaden er imøtekomen.

ConsulentPartner AS på vegne av Aukra Eiendom AS
Aukra Eiendom AS kan ikkje godta at deler av eigedomen deira blir regulert til hotell / overnatting, parkeringsplass, fortau og bustad/forretning/kontor. Denne disponeringa legg opp til at drifta som dei har i dag, ikkje kan halde fram. Kommunen har nyleg gjeve løyve til bygging av varemottak / vareutlevering på nordsida av bygget. Dette kjem i konflikt med hotellføremålet. Like eins stenger reguleringsføremålet for utviding av bygget deira mot nord. På sørsida av bygget kjem fortauet for

nært inngangar og kundeparkering. Det blir etterlyst kvar parkeringsplassane som hotellet må ha, er tenkt plassert. Den felles nærparkeringsplassen på 0,4 dekar blir for liten.
Kommentar
Det er gjort endringar i planen i samsvar med merknaden. Hotellføremålet som tidlegare var plassert på Aukra Eiendom AS sitt område, er gjort om til eit kombinasjonsformål: Kombinert bygge- og anleggsføremål. Føremålet gjeld 1. etasje. Andre til fjerde etasje er framleis sett av til hotellføremål. Første etasje kan utstyrast som varelager med rampe og port. Over parkeringsarealet f_SPA4 er det vist transportveg for større køyretøy fram til varelageret. Det er innarbeidd løyve til gateparkering i heile BKB3-området (Comfort og Sandøy eigedom). Store nok parkeringsareal er alltid ein diskusjon. Reguleringsplanen legg opp til at mjuke traffikantar skal ha prioritet. Hotellet må basere seg på parkering på den offentlege parkeringa ved kulturhuset / badebassenget, o_SPA2-3. Det blir vidare lagt til rette for parkering på kulturhusarealet, o_BOP2, på restarealet som blir att etter at bygningsmassen er plassert.

Hammerø og Storvik Prosjekt AS på vegne av Aukra kommune som byggherre
Som generell merknad blir følgjande sagt: «Reguleringsplanen må ta høyde for at prosjektkonkurranse som konkurranseform krever at det ligger en viss fleksibilitet i utnyttelsen av tomten. Vi vet ikke hvilke forslag Aukra kommune kan få. Unødvendige begrensninger bør unngås.» Dei er nøgde med bygghøgde og utnyttingsgrad på tomta. Byggegrensene langs med veg bør leggast felles med arealføremålsgrensene og berre trekkjast lenger inn av omsyn til «luft» rundt bygga og siktlinjer. Ein er nøgd med at inn- og utkøyring er markert fleksibelt med ei pil. Festplassen vil spele ein viktig funksjon i prosjektkonkurransen om utforminga av bygget. Det må lagast føresegner knytt til festplassen, også desse fleksible.
Kommentar
Ønsket om plassering av byggegrenser er imøtekome. Elles er planen i samsvar med merknadane.

K A eiendom AS v/ Knut Kjellnes
K A eiendom AS eig butikklokala aust for FV 220 der Bygger'n held til. Dei har merka seg at næringslokala med front mot fylkesvegen ikkje lenger får tilkomstveg, men fortau. Dette gjer at butikklokala blir utilgjenelege for varelevering, og planforslaget kan difor ikkje godtakast.
Kommentar
K A eigedom AS var representert på nemnde møte med dei forretningsdrivande den 31.08.18. I planforslaget er det gjort mindre endringar i fortautraseen samstundes med at det blir gjeve løyve til varetransport på fortauet. Merknaden er imøtekomen.

Coop Prix Gossen
Det har vorte ytra ønske om utviding av innkøyringa til butikkområdet. Slik det er i dag, er det vanskeleg for to køyretøy å passere kvarandre.
Kommentar
Det er undersøkt om ei utviding vil kunne skape problemer av noko slag. Slike problem er ikkje funne. Innkøyringa er utvida til 7 meter med tilhøyrande sikttrekantar og siktsone.

Avgrensa høyring i september 2018

Forretningsdrivande
Med bakgrunn i dei kritiske merknadane frå nokre forretningsdrivande i høyringa inviterte kommunen dei næraste naboane til kulturhuset til ein gjennomgang av reguleringsforslaget og til synfaring i området den 31.08.18. Det er laga referat frå møtet som er vedlagt saka.
Kommentar
Innspela frå møtet er gjennomgått, og det er gjort justeringar i planføremål og føresegner. Justeringane vart sendt på ei kort høyring til dei forretningsdrivande og til regionale etatar. Ingen merknad vart mottatt frå dei næringsdrivande innan fristen 01.11.18.

Møre og Romsdal fylkeskommune har ingen merknad.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal
I dialog med Fylkesmannen i Møre og Romsdal er det laga justerte føresegner for støyutsette område / bygningar etter utarbeidd støyrapport frå Norconsult AS.
Kommentar
Fylkesmannen har trekt varsla motsegn.

Statens vegvesen
Statens vegvesen har merknad til at ei kort gangvegstrekning ved Bygger`n (o_SKF) har fått eit kombinert føremål gangveg og varelevering til butikken. Det er svært uheldig med slike kombinasjonsløysingar, og det blir kravd at ein ser særskild på å skilje traffikantgruppene ved detaljplanlegginga. Fortauløysinga for gåande og syklande nordover mot krysset mot Nautnesvegen kan under tvil godkjennast då fartsgrensa på fylkesvegen er 40 km/t. Det blir vist til døme på utforming av fortau der ein ut mot vegen legg smågatestein i tre rekker for å avgrense at syklande kjem for nært eller ut på bilvegen. Det er vidare merknad til rekkefølgekrava. I områdeplanen for Falkhytten sentrum skulle fartsreduserande tiltak på plass ved kryssingspunkta mellom austre og vestre del av sentrum før bygging på sentrum vest. Dette må vidareførast i føresegnene for denne planen.
Kommentar:
Merknadane frå Statens vegvesen er imøtekomne og innarbeidde i reguleringsføresegnene.

Det er i samband med 1. høyring ikkje kome merknader til at kommunen har meldt endring av og oppheving av tidlegare reguleringplan / områdeplan som følgje av føreliggjande plan.

Administrative konsekvensar: Ingen.

Økonomiske konsekvensar:
Kostnadane er dekka gjennom prosjektmidlar og einingа si ramme.

Ingrid Husøy Rimstad
Rådmann

Gerd Nerbø
Teknisk sjef

Rett utskrift 17.12.2018

Martina S. Böttcher
Politisk sekretær