



Særutskrift

Arkivsak-dok. 23/00237-6
Saksbehandlar Svein Rune Notøy

Særutskrift - Reguleringsplan Falkhytten sentrum aust, endring gbnr 13/250 og 13/187 - Høyring og offentlig ettersyn

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Drift- og arealutvalet	26.04.2023	PS-9/23

Drift- og arealutvalet har behandlet saken i møte 26.04.2023 sak PS-9/23

Møtebehandling

Tilrådinga frå kommunedirektøren

Votering

Tilrådinga frå kommunedirektøren vart samrøystes vedtatt.

Drift- og arealutvalets vedtak

Drift- og arealutvalet viser til plan og bygningslova § 12-10, og godkjenner at reguleringsplan Falkhytten sentrum aust, endring gbnr 13/250 og 13/187, vert lagt ut til høyring og offentlig ettersyn i seks (6) veker.

Reguleringsplan Falkhytten sentrum aust, endring gbnr 13/250 og 13/187 - Høyring og offentlig ettersyn

Kommunedirektøren si tilråding:

Drift- og arealutvalet viser til plan og bygningslova § 12-10, og godkjenner at reguleringsplan Falkhytten sentrum aust, endring gbnr 13/250 og 13/187, vert lagt ut til høyring og offentlig ettersyn i seks (6) veker.

Bakgrunn

Reguleringsplan Falkhytten sentrum aust vart vedteken av Aukra kommunestyre i møte den 20.06.2017 under sak 48/17. Hovudhensikta med reguleringsplanen var å leggje til rette for utviding av omsorgsinstitusjonen Bergtun, samt å rydde opp i og slå saman åtte eksisterande reguleringsplanar til ein samla plan.

I februar 2023 mottok planavdelinga i kommunen ei intern henvending om ønska reguleringsendring av to kommunale eigedomar, gbnr 13/250 og 13/187. Eigedom 13/250 omfattar i dag omsorgsinstitusjonen Bergland, og er avsett til konsentrert bustadføremaal i gjeldande reguleringsplan, medan eigedom 13/187 omfattar eit areal avsett til frittliggande bustadføremaal og friområde.

I kommunen sin helse- og omsorgsplan 2021 – 2030 er det meldt inn behov for alternative butilbod, som til dømes bufellesskap for eldre då forvaltninga opplever at det ofte er utfordringar knytt til fysisk spreke personar med demens som treng tilbod. Denne pasientgruppa er utfordrande å fylgje opp i eigne heimar, og dei krev store ressursar for at det skal vere forsvarleg, samstundes er dei krevjande å ha på institusjon då dei er for spreke fysisk til å ha opphald der. Denne pasientgruppa vert ofte verande over lengre tid, og tek opp plassar til personar som har større behov for institusjonsplass. Det er vurdert at omsorgsinstitusjonen Bergland kan byggast om og utvidast for å kunne bli betre tilpassa denne pasientgruppa.

På bakgrunn av opplysningane over har kommunen vurdert at det er naudsynt å gjere ei endring av den gjeldande reguleringsplanen for Falkhytten sentrum aust for å kunne leggje til rette for ombygging og utviding av Bergtun til å omfatte bufellesskap for eldre med hjelpebehov.

Kommunen har vurdert at endringane som er tenkt gjennomført er av ein slik karakter at dei ikkje kjem under krava til mindre endringar, saka vert derfor fremja som ei ordinær reguleringsendring med melding om oppstart og deretter utlegging til høyring og offentlig ettersyn i minimum seks veker etter krava i plan og bygningslova kapittel 12. Kommunen sin sakshandsamar har undersøkt §§ 6, 7, 8 og 10 i forskrift om konsekvensvurderingar, men finn ikkje at det vert utløyst slikt krav.

Nærmare om kva reguleringsendringa omfattar

- 1) Arealføremalet på felt BK11 i gjeldande reguleringsplan vert endra frå «boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse» til «offentleg eller privat

tenesteyting» då dette vert vurdert å være meir i samsvar med planlagt bruk av området som bufellesskap for eldre med hjelpebehov.

- 2) Tilrettelegge for utviding av eksisterande bygningsmasse på eigedom gbnr 13/250.
- 3) Tilrettelegge for etablering av ytterlegare omsorgsinstitusjonar innanfor området i framtida gjennom ei utviding av arealføremålet «offentleg eller privat tenesteyting» mot syd.
- 4) Som eit resultat av utvidinga av arealføremålet offentleg eller privat tenesteyting» vert felt B7, avsett til arealføremålet «boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse», tatt ut av planforslaget.
- 5) Vende hammar nord på eigedom gbnr 13/250 er tatt ut av gjeldande planforslag etter innspel frå prosjektleiar.
- 6) Eksisterande trafostasjon sør-vest i planområdet er tatt inn i planforslaget og vist med arealføremålet «energianlegg».

Vurdering

Det blei varsla oppstart av planarbeidet via brev til berørte partar og som annonse i Romsdal budstikke den 27.02.2023. Frist for å kome med merknader til planarbeidet vart sett til 27.03.2023, og det kom inn totalt tre merknader, nedanfor er disse kort refererte og kommenterte (merknadane i si heilheit ligg under vedlegget «Innkomne merknader etter melding om oppstart»):

1) Merknad frå Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 23.03.2023

Planområdet er knytt til fylkesvegnettet via kommunal veg, Nautnesvegen. Det må bli tatt stilling til og vurdert om kryss mellom Nautnesvegen og fv.530 er dimensjonert, drifta og vedlikehalde slik at det vil tole den auka trafikken reguleringsplanen vil kunne medføre. Kryss må vere utforma i samsvar med krav gitt i Statens vegvesen si handbok N100, mellom anna kravet til stoppsikt i kryss. Eventuelle behov for utbetring må bli stilt som rekkefølgekrav.

Kommentar:

Krysset mellom fylkesveg 530 og den kommunale Nautnesvegen vart i gjeldande reguleringsplan for Falkhytten sentrum aust dimensjonert med tanke på eksisterande og framtidig utbygging av offentleg/ privat tenesteyting, samt konsentrerte og frittliggjande einbustader. Samstundes vil ikkje planlagt ombygging og utviding av eksisterande bygningsmasse på eigedom 13/250 utløyse ei auke i trafikken utover eksisterande situasjon. Utifrå dette har kommunen vurdert at krysset er tilstrekkelig dimensjonert, drifta og vedlikehalde til å kunne tole ei eventuell auke i trafikk.

Krysset mellom fylkesveg 530 og den kommunale Nautnesvegen er utforma i h.h.t. krava i statens vegvesen si handbok N100.

2) Merknad frå Statsforvaltaren i Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 23.03.2023

Ved endring av reguleringsplan gjeld same vilkår som for utarbeiding av ny plan, jf. plan- og bygningslova § 12-14. Kravet om ROS-analyse slår derfor inn ved endringar i plan. Det må gjennomførast ein risiko- og sårbarheitsanalyse for planområdet, jf. plan- og bygningslova § 4-3. Eventuelt må ein gå gjennom og oppdatere eksisterande ROS-analyse for planområdet.

Kommunen bør vurdere viktigheita av ein felles, tilrettelagt og attraktiv uteopphaldsplass for uformelle møte ute i frisk luft. Kanskje kan friområdet bli nytta til slikt fellesareal? Einsemd

kan vere ei utfordring, og da kan ein lett tilgjengeleg møteplass vere eit viktig bidrag ti lauka trivsel.

Kommentar:

Det er gjennomført ei vurdering av risiko- og sårbarheit i samsvar med plan og bygningslova § 4-3, det blir her vist til utfylt sjekklister frå Statsforvalteren i Møre og Romsdal som ligg ved saka.

Innanfor formålet avsett til offentleg eller privat tenesteyting kan det, der det vert sett på som føremålsteneleg, settast av naudsynt areal til tilrettelagt uteplass. Dette inkluderer etablering av mindre tiltak som fremjer areala sin bruk til dette føremålet, som til dømes plassering av plantekasser, beplantning mv. Dette vert også spesifisert i § 2.7 i dei reviderte føresegnene. Friområdet kan og nyttast til dette føremålet, jf. § 3.1 i føresegnene.

3) Merknad frå Statens vegvesen region midt, datert 29.03.2023

Statens vegvesen region midt har ingen merknader til at det startes planendringer i samsvar med oppstartsvarslet.

Kommentar:

Merknaden vert teken til vitande.

Konklusjon

Dei innkomne merknadane etter melding om oppstart er tekne til vitande og innarbeidde i planforslaget, planforslaget vert derfor tilrådd lagt ut til høyring og offentleg ettersyn.

Administrative konsekvensar

Ingen.

Folkehelsekonsekvensar

Godt tilrettelagte boligar og uteområde for eldre personar med hjelpebehov, der bebruarane føler seg trygge og godt ivaretekne, er helsefremjande både for bebruarane sjølve og dei pårørande. Saman er dette faktorar som bidreg positivt for den generelle folkehelsa.

Klima- og miljøkonsekvensar

Ingen.

Økonomiske konsekvensar

Ingen.

Gerd Nerbø

Teknisk sjef

Geir Janos Göncz

Kommunalsjef plan og utvikling

Gerd Marit Langøy

Kommunedirektør

Særutskrift

Etter adresseliste.

Vedlegg

202301_Falkhytten Sentrum Aust, endring gbnr 13-250 og 13-187_Plankart
202301_Falkhytten Sentrum Aust, endring gbnr 13-250 og 13-187_Føresegner
Gjeldande reguleringsplan som vert endra
Lokalisering
ROS sjekklister
Innkomne merknader etter melding om oppstart

RETT UTSKRIFT

DATO 26.april.2023