



Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
028/21	Formannskapet	11.02.2021
010/21	Kommunestyret	18.02.2021

Detaljregulering Skudeløken - planvedtak

Vedlegg i saka:

05.02.2021	Føresegner 27.01.2021	1439024
05.02.2021	Skudeløken_plankart_v1_28.08.2020	1431067
05.02.2021	Skudeløken_plankart_v2_17.12.2020	1431383
05.02.2021	Avtale matjord m kart	1431414
05.02.2021	Samandrag merknader m kommentar	1438373
05.02.2021	Innkømne merknader	1431376
05.02.2021	Link sine kommentarar til merknader	1438779
05.02.2021	Merknad 2 BKK Nett AS	1438379
05.02.2021	Skudeløken_Planskildring	1431069
05.02.2021	Skudeløken_Illustrasjonsplan_26.08.2020	1431070
05.02.2021	Flyfoto m plankart	1431382

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Framlegg til detaljreguleringsplan Skudeløken med føresegner revidert den 27.01.2021, plankart på bakkenivå revidert den 17.12.2020, og plankart under bakkenivå datert den 26.08.2020, vert vedteken i samsvar med plan- og bygningslova § 12-12.

Planframlegget vil erstatte delar av områdereguleringsplan Indre Øyrane av 2019, planid. 4647-143220190014.

Behandling i Kommunestyret 18.02.2021:

Dag Inge Roska (H) bad om habilitetsvurdering som følge av at bror er tiltakshavar.

Eit samrøystes kommunestyre erklærte Roska som inhabil jf. fvl. § 6 første ledd bokstav b.

Roska gjekk frå behandlinga, det møtte ikkje vara.

Avrøysting:

Formannskapet si innstilling vart **samrøystes vedteke**

KST-010/21 Vedtak:

Framlegg til detaljreguleringsplan Skudeløken med føresegner revidert den 27.01.2021, plankart på bakkenivå revidert den 17.12.2020, og plankart under bakkenivå datert den 26.08.2020, vert vedteken i samsvar med plan- og bygningslova § 12-12.

Planframlegget vil erstatte delar av områdereguleringsplan Indre Øyrane av 2019, planid. 4647-143220190014.

Behandling i Formannskapet 11.02.2021:

Gunn Merete Paulsen (V) bad om ei habilitetsvurdering som følgje av eit klienttilhøve.

Eit samrøystes formannskap erklærte Paulsen som inhabil, jf. fvl. § 6 andre ledd.

Paulsen gjekk frå behandlinga, det møtte ikkje vara.

Avrøysting:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart **samrøystes tilrådd**

FORM-028/21 Vedtak:

Framlegg til detaljreguleringsplan Skudeløken med føresegner revidert den 27.01.2021, plankart på bakkenivå revidert den 17.12.2020, og plankart under bakkenivå datert den 26.08.2020, vert vedteken i samsvar med plan- og bygningslova § 12-12.

Planframlegget vil erstatte delar av områdereguleringsplan Indre Øyrane av 2019, planid. 4647-143220190014.

Bakrunn for saka:

Det er utarbeidd framlegg til detaljreguleringsplan Skudeløken som har vore til høyring og offentleg ettersyn. Planen er handsama etter plan- og bygningslova (pbl) kap.12, og kommunestyret i Sunnfjord kommune skal vedta planen.



Saksutgreiing:

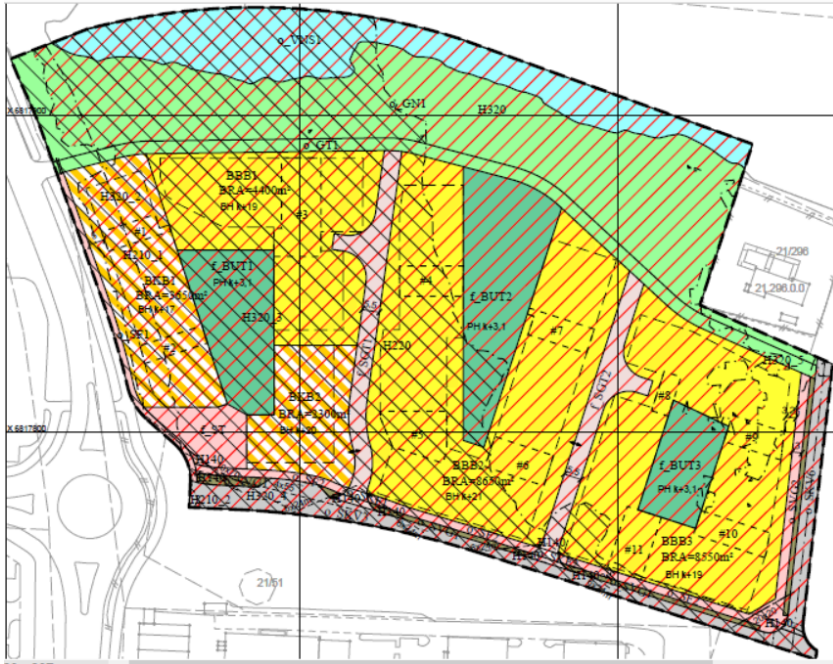
Formannskapet vedtok i møte den 10.09.2020 å sende planframlegget til høyring og offentlig ettersyn. Planen er varsla og kunngjort i avisa Firda og på heimesida til kommunen med merknadsfrist den 01.11.2020.

Planframlegget vil erstatte delar av områdereguleringsplan Indre Øyrane av 2019, planid. 4647-143220190014.

Planomtale:

Planområdet gjeld delar av gbnr. 21/37, 44 og 25, og er samla ca. 34 dekar. Planen legg til rette for å føre opp blokker i tre bustadfelt med grønne tun i kvart felt. Lengst vest er det regulert to områder til kombinert føremål for bustadar, kontor, næring, tenesteyting og leilegheitshotell. Det kan etablerst opp til 270 bueiningar i blokker på 3-5 etasjar. Garasjeanlegg skal plasserast under bakken med tilkomst frå gatetuna. Kvart bustadfelt har felles uteopphaldsareal plassert midt i feltet. Arealet i nord mellom Løken og bustadfelte er regulert til naturområde og turveg. Det er knytt ulike rekkjefølgjekrav i samband med gjennomføring av planen. Skjøtselsplan for Løken med ulike tiltak, som vart stadfesta i områdeplanen, er ført vidare i detaljplanen. Det vert vist til planframlegget for fleire opplysningar.

Arealføremål på bakkenivå er vist på plankartet under, og er juridisk bindande.



Det er utarbeidd planomtale, reguleringsføresegner, reguleringskart, risiko- og sårbarheitsanalyse med meir. Plankart og føresegner vil vere juridisk bindande medan andre dokument er av opplysningsart.

Medverknad:

Det har kome fem merknader til planframlegget. Eit samandrag av merknadane med kommunedirektøren sine kommentarar ligg ved saka. Link Arkitektur AS har kommentert merknadane som også ligg ved saka.

I samband med innkomne merknader til detaljreguleringsplan Skudeløken vart det halde eit dialogmøte mellom fylkesmannen, fylkeskommunen og kommunen. Konklusjonen var at kommunen vil gjere nødvendige endringar i samsvar med signala i møtet knytt til m.a. landbruk. Kommunen har i samarbeid med søkjar og utbyggjar endra føresegnene. Endringane i føresegna er sendt fylkesmannen for avklaring, og statsforvaltaren (tidlegare Fylkesmannen) stadfestar i brev av 07.01.2021 at dei ikkje har merknader til planforslaget. Dei meiner at planen med endringar i føresegner no sikrar at matjord frå planområdet vert handtert og brukt i tråd med føringane i områdereguleringsplanen. Det er i tillegg endring i høve etablering av gata SKV6 i aust. Endringa er sendt BKK Nett AS for uttale, og dei har kome med merknad. Endringane rører elles ikkje ved andre partar sine interesser, og er derfor ikkje sendt andre til orientering.

Kommunedirektøren sine vurderingar:

Føremålet til detaljreguleringsplanen er i hovudsak i samsvar med område-reguleringsplan Indre Øyrane med unntak av tenesteyting som er eit nytt føremål.

Merknadane, som har kome etter høyring og offentleg ettersyn, går i hovudsak på handtering av matjord, tenesteyting, materialbruk, og etablering av ny gate frå rundkøyring på rv. 5.

Matjord:

Områdeplanen set krav om at det skal ligge føre plan for handtering av matjord i detaljreguleringsplanen. Føresegna i detaljreguleringsplanen er endra slik at jord

med tilstrekkeleg kvalitet som matjord skal leverast til mottakar som har godkjend plan for jordtipp til nytt dyrkingsfelt. Matjord frå kvart byggetrinn skal nyttast i samsvar med signert avtale. Utbyggar har inngått avtale om at matjorda frå byggetrinn ein skal nyttast i godkjend dyrkingsfelt.

Tenesteyting:

Føresegna er endra slik at tenesteyting er definert som felles lokale for aktivitetar og intern drift og vedlikehald, serviceareal med kafe/kiosk/serveringsplass, trenings-senter, frisør, velveresenter og andre servicetilbud som er naturleg å legge til eit moderne buområde med ulike aldersgrupper. All tenesteyting gjeld for bustadene og leilegheitshotellet planlagd for dette planområdet. Bruken skal ikkje vere av eit slikt omfang eller karakter at den får konsekvensar for sentrumsutviklinga og utviklinga elles på Indre Øyrane.

Materialbruk:

Føresegna er endra slik at det skal leggjast vekt på å nytte materialar i dei nye bustadblokkene med låge klimagassutslepp sett i eit livsløpsperspektiv.

Ny gate:

Føresegna er gjort tydelegare for å sikre koplinga mellom rundkøyringa på rv. 5 og ny gate SKV3. Det vert arbeidd med utbyggingsavtale mellom kommunen og aktuelle partar for å sikre tilkomst og gater i området.

Rekkefølgekrav:

Detaljreguleringsplanen opnar for at området kan byggast ut med inntil 270 bueiningar i fleire trinn. Det er krav om at den eksisterande tilkomsten til trafostasjonen i nord skal stengast, og ny tilkomst SKV6 skal etablerast i aust. Det vil truleg ta lang tid før området i aust vert bygd ut, og BKK Nett AS/Sunnfjord Energi har tidlegare opplyst at det ikkje er planar om utviding av trafostasjonen no. Kommunedirektøren vurderer derfor at den nye tilkomstvegen kan ha same standard som eksisterande veg til trafostasjon. Det er først ved etablering av bustader og utviding av trafostasjonen det er aktuelt med same standard og kvalitet som dei andre gatene i området (t.d. SKV3). Rekkjefølgekravet om standard ved etablering av gata SKV6 i aust er derfor endra.

Krav til ulike tiltak i samband med gjennomføring av planen er endra slik at desse vert i samsvar med merknader.

Oppsummering:

Kommunedirektøren held fast ved hovudprinsippa i planframlegget som har vore til høyring og offentleg ettersyn. Det er gjort endringar som er nemnt over, og statsforvaltaren vurderer at endra føresegn sikrar at matjorda vert handtert og brukt i tråd med føringane i områdereguleringsplanen. Endringar i føresegna er vist med raud skrift. Plankartet er endra med nr. på gate SKV slik at desse samsvarer med områdereguleringsplanen.

Førde, den 27.01.2021

Ole John Østenstad
kommunedirektør

Odd Harry Strømsli
leiar areal og byggesak

