



Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
46/23	Teknisk utval	08.06.2023

2. gongs offentleg ettersyn - Detaljregulering Mylna

Samandrag:

Detaljregulering for Mylna har vore ute til 1. gongs offentleg ettersyn. Då vart saka lagt ut utan illustrasjonar av prosjektet. Det var volumet som var i fokus og teknisk utval hadde i sitt vedtak med at bindande illustrasjonar skulle leggest fram før planen vart vedtatt. I etterkant har teknisk utval handsama illustrasjonar til planen og det vart gjort vedtak om at det måtte gjerast endringar, men det skal ikkje vere juridisk bindande illustrasjonar til planen. Administrasjonen meiner difor planen må ut på 2. gongs offentleg ettersyn og at det må gjerast fleire endringar før saka vert sendt ut.

Teknisk utval 08.06.2023

Behandling:

Fellesframlegg frå teknisk utval:

Teknisk utval legg framlegg til detaljregulering for Mylna, planID 20210002 ut til 2. gongs offentleg ettersyn jf. pbl § 12-10, med føresegner sist revidert 31.05.2023.

Før planen vert lagt ut, må desse endringane gjennomførast:

1. I plankartet og situasjonsplan må OK (overkant) tak mellom blokk A og B c +7,5 endrast til nivå i tråd med illustrasjonar.
2. § 3.1.1. d. i reguleringsføresegnene endrast til: Illustrasjonar og fasadeoppriss som fyl planen skal vere førande for utforming av bygningar innanfor formål B og BKB. Dette vil seie at form, farge, utforming av balkongar(veranda) og hovudtrekk frå illustrasjonar må samsvare i byggesøknad. Sjå vedlegg for illustrasjonar.
3. § 3.2.6. a. endrast slik: Formålet regulerer moloen med molokrune og utfylling i sjøen. Etter særskilt grunngjeven søknad kan det ut frå moloen tillatast lagt kaier, bygg og flytebyggjeanlegg for fiskerirelatert, anna næring og privat småbåthamn. Molo kan utvidast innanfor formålet.
4. § 5.1. d. endrast slik: Offentleg promenade, jf. #1, skal vere ferdigstilt før første bruksløyve kan gjevast innanfor formål B.

Planframlegget skal ligge ute til offentleg ettersyn i minimum seks veker frå kunngjeringsdato.

Røysting:

Fellesframlegget vart samrøystes vedteke.

Tilrådinga frå kommunalsjef teknisk fekk ingen røyster og fall.

TEK - 46/23 Vedtak

Teknisk utval legg framlegg til detaljregulering for Mylna, planID 20210002 ut til 2. gongs offentleg ettersyn jf. pbl § 12-10, med føresegner sist revidert 31.05.2023.

Før planen vert lagt ut, må desse endringane gjennomførast:

1. I plankartet og situasjonsplan må OK (overkant) tak mellom blokk A og B c +7,5 endrast til nivå i tråd med illustrasjonar.
2. § 3.1.1. d. i reguleringsføresegnene endrast til: Illustrasjonar og fasadeoppriss som fyl planen skal vere førande for utforming av bygningar innanfor formål B og BKB. Dette vil seie at form, farge, utforming av balkongar(veranda) og hovudtrekk frå illustrasjonar må samsvare i byggesøknad. Sjå vedlegg for illustrasjonar.
3. § 3.2.6. a. endrast slik: Formålet regulerer moloen med molokrune og utfylling i sjøen. Etter særskilt grunngjeven søknad kan det ut frå moloen tillatast lagt kaier, bygg og flytebyggjeanlegg for fiskerirelatert, anna næring og privat småbåthamn. Molo kan utvidast innanfor formålet.
4. § 5.1. d. endrast slik: Offentleg promenade, jf. #1, skal vere ferdigstilt før første bruksløyve kan gjevast innanfor formål B.

Planframlegget skal ligge ute til offentleg ettersyn i minimum seks veker frå kunngjeringsdato.

Kommunalsjefen si tilråding:

Teknisk utval legg framlegg til detaljregulering for Mylna, planID 20210002 ut til 2. gongs offentleg ettersyn jf. pbl § 12-10, med føresegner sist revidert 31.05.2023.

Før planen vert lagt ut, må desse endringane gjennomførast:

- I plankartet, og situasjonsplan endre OK tak c+ 7,5 til nivå i tråd med illustrasjonar
- I planskisser for blokk A og B, endre balkongar til å vere $\frac{2}{3}$ inntrekk på langsider og kortside mot aust
- I planskisser må ein for blokk B synleggjere søyle og bod mellom balkongar på vestsida av bygget
- Fotoillustrasjon endrast med trapping av langside mot sør av blokk B slik planskisser viser.

Planframlegget skal ligge ute til offentleg ettersyn i minimum seks veker frå kunngjeringsdato.

Vedlegg:

Plankart - Detaljregulering Mylna rev 02.05.2023
Føresegner - Detaljregulering Mylna - rev 31.05.2023
Plankonsulent sitt framlegg til føresegner - rev 02.05.2023
0 - PLANOMTALE - MYLNA PLANID 20210002 rev. 0205233
230428 Illustrasjoner Mylna
218 1-000 Plan 0
218 1-001 Plan 1
218 1-002 Plan 2
218 1-003 Plan 3
218 1-004 Plan 4
218 1-005 Plan 5
218 1-006 Plan 6
218 1-007 Fasader Blokk A
218 1-008 Fasader Blokk A
218 1-009 Fasader Blokk B
218 1-010 Fasader Blokk C
Offentleg ettersyn - merknadsvurdering - Detaljregulering for Mylna

Saksopplysningar:

[Lenke til planframlegget i Sunnmørskart.no](#)

Detaljregulering for Mylna har vore ute til offentleg ettersyn. Det har kome inn totalt 15 innspel og merknadar til planframlegget, sju av dei er frå offentlege instansar. Ingen motsegner. Innspela er vurdert og det er gjort endringar av planframlegget. Sjå vedlegg for samandrag av innspel og kommentarar til desse. Fullstendig oversikt over innkomne innspel ligg i sak 14/23.

Det vart lagt ut ein 3D-modell som synte form og høgde i OpenCities Planner. Det vart sendt ut sms til alle innbyggjarane i Ulsteinvik med lenke til denne og dei fekk moglegheit til å gi innspel. Her kom det inn 27 innspel. Desse innspela er ikkje kommentert, men er lagt som vedlegg i saka. 22 stk. har lagt inn alder og snittalderen er 46,5 år. Om lag ¼ av innspela er positive. Desse meiner prosjektet ser bra ut og at det trengs modernisering i området. Dei resterande ¾ er negative til prosjektet. Dei meiner det vert for dominerande, for høgt, at høge bygg må leggast lenger bak i sentrum, det stenger for sjøutsikta og utbyggjar/kommunen bør velje ein byggestil meir i tråd med dei gamle sjøbudene.

Teknisk utval fekk saka til handsaming i møte 09.03.2023, PS sak 14/23. Då for å i hovudsak vurdere illustrasjonar, arkitektur og estetikk. Utvalet gjorde følgjande vedtak:

«Teknisk utval finn grunnlag for å gå vekk ifrå kravet i vedtaket i sak 52/22 om juridisk bindande illustrasjonar for prosjektet Mylna.

Den vidare handsaminga av prosjektet skal basere seg på at der ikkje skal vere juridisk bindande illustrasjonar, men at det skal settast gode og tydlege føresetnader for prosjektet som sikrar god framdrift, og som avklarar nødvendige forhold.

I tillegg til illustrasjonar i perspektiv, må det utformast illustrasjonar i målestokk for alle fasadar og med måltal der det er nødvendig for god forståing av prosjektet. Teknisk utval viser elles til momenta som går fram av konklusjonen i saksutgreiinga.

Utvalet ber administrasjonen om å sørge for god framdrift i sakshandsaminga, og utvalet ber om at saka vert lagt fram til neste ordinære møte/at det alternativt vert sett opp eit ekstramøte der saka kan takast opp særskilt.»

Saka gjekk dermed tilbake til forslagsstillar og plankonsulent for omarbeiding. Dei har no sendt over nye illustrasjonar og endra plandokument.

Vurdering og konklusjon:

Planprosessen:

Administrasjonen har gjennom saka diskutert planprosessen med forslagsstillar/plankonsulent og det var semje om at ein ved første gongs offentleg ettersyn ikkje skulle legge ved illustrasjonar og fasadeteikningar til saka, men fokusere på volum og høgder. Når ein så såg signala frå offentleg mynde og naboar, skulle det utarbeidast illustrasjonar, og desse skulle sendast på ei avgrensa høyring til rørde partar. Men ettersom teknisk utval har gjort vedtak om at det ikkje skal vere juridisk bindande illustrasjonar, meiner administrasjonen at saka har endra seg. Dette fører til at det i mykje større grad står ope kva som kan byggast på tomta. Dette vart også påpeika i møte med naboar, som meinte det var synd at juridisk bindande illustrasjonar var tatt ut. Om prosjektet ikkje vert noko av, kan det kome inn ein annan aktør seinare, som vil bygge eit heilt annleis prosjekt.

Prosjektet i seg sjølv har blitt endra ein god del sidan 1. gongs offentleg ettersyn. Spesielt i føresegnene er mykje omarbeidd, men også i plankartet og planomtalen er det gjort endringar.

Administrasjonen meiner det er fyrst no prosjektet sin fulle konsekvens kjem til uttrykk. Det er viktig å sikre medverknad i planprosessen og at prosessen er open og transparent. Ved å sende saka på offentleg ettersyn i staden for avgrensa høyring unngår ein kanskje at nokon klagar og hevdar det er sakshandsamingsfeil.

Administrasjonen rår difor til at saka vert sendt på 2. gongs offentleg ettersyn. Dette vil i liten grad påverke framdrifta for å få vedtatt planen.

Illustrasjonar og fasadeteikningar:

Illustrasjonane som no er sendt inn til kommunen tek i større grad i vare dei momenta som vart påpeika ved sist handsaming av saka, PS sak 14/23.



Figur 1: Tidlegare illustrasjon



Figur 2: Ny illustrasjon

Øvste etasje på blokk A er no inntrekt og på blokk B har det blitt lagt til ein open pergola i tilknytning til heishuset. Fargesamansetninga på alle tre blokkene er endra.

Ein får no ein større heilskap over Saunesområdet og spesielt blokk A (den høgste) framstår lågare og meir dempa enn tidlegare. Administrasjonen er framleis kritiske til ein del moment ved utforminga og arkitekturen, men finn ikkje grunnlag for å gå i mot planframlegget. På denne eksponerte tomte skulle det gjerne vorte ført opp eit bygg med arkitektur som gav ein meirverdi til omgjevnadene, men framlagde planar viser ein relativt ordinær bygningsmasse som bygger vidare på det vi har både lokalt og mange andre stader rundt om i landet.

Eit element som ikkje er tatt til følgje i framlegget er utanpåhengte balkongar. Storleiken på balkongane har stor betydning for fasadeuttrykket. Djupna påverkar ikkje berre opplevinga av fasada, men også lysinnfall til underliggande rom og krav til berekonstruksjon. Balkongar som kragar for mykje ut er både teknisk og estetisk uheldig. Balkongar si lengde bør heller ikkje dominere fasaden for sterkt. Rektangulær form er oftast den mest nøytrale løysinga.

Rekkverk og brystning er viktig for verknaden av balkongen både utanfrå og innanfrå. Balkongane bør vere enkle og nøytrale i uttrykket for ikkje å konkurrere med element på fasadane. Glasrekkverk er nøytralt på eit nytt og moderne bygg, samtidig som bebuarane kan kjenne på at ein sit på utstilling. At balkongen er inntrekt gjer at ein kan sitte meir i skjul frå innsyn og i le for vind.

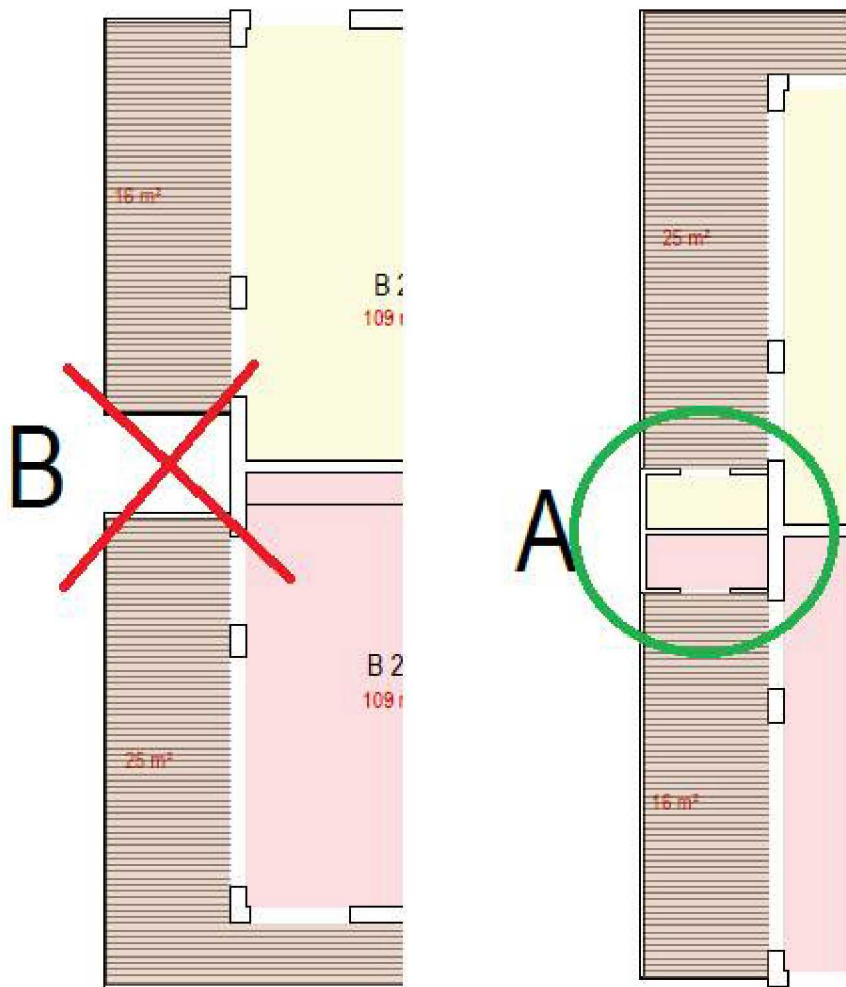
Administrasjonen meiner balkongane på langsiden til blokk A og B må ha ei minimumsdjupne på 2 m for å kunne vere godt brukbare, minimum $\frac{2}{3}$ av balkongen må vere inntrekt og det må vere glasrekkverk.



Figur 3: Planskisse som viser balkongar som etter administrasjonen sine vurderingar er utført på ein god og mindre god måte.

I tråd med tidlegare tilråding er det no utarbeidd fasadeoppriss og planskisser i målestokk. Det gjer det mogleg å sikre ulike element ved bygga i føresegnene.

Fotoillustrasjon viser at blokk A og B på vestsida har ei trefasade mellom altanane. Dette bind saman blokk A og B og er eit element som må vidareførast. På planskissene er dette vist på blokk A, men ikkje på B. I planskissa for blokk B er det vist opning mellom altanane.



Figur 4: Viser skilnaden på utforming av rom mellom balkongar mot vest på blokk A og B.

I fotoillustrasjon er det vist at sørsida av blokk B er heilt rett, medan planskisser viser at det er ei trapping av sørsida, mot Saunes brygge. Administrasjonen meiner fotoillustrasjon må endrast i tråd med planskisser. Årsaka er at dette vil dempe verknaden bygget har mot gata og naboar i bakkant, og avtrappinga vil bryte opp den stramme linja. Det er tatt inn i føresegnene at langsida må trappast slik som illustrasjonane viser.



Figur 5: Grøn linje viser trapping i planskisser som er ønskeleg å halde på.

Føresegner:

Administrasjonen har språkvaska og omarbeidd oppsett og innhald i føresegnene betydeleg. Det er difor lagt ved to sett med føresegner. Vedlegg 2 er administrasjonen sine omarbeidde føresegner som vert tilrådd at utvalet vedtek å legge ut til offentleg ettersyn. Vedlegg 3 er forslagsstillar sine føresegner, der administrasjonen har gula ut kvar hovudendingane er gjort. Dei største endringane er vist nedanfor.

Det er stilt krav om at open pergola på takterrasse på blokk B skal byggast, i staden for at den kan byggast. Den skal vere mellom 90-120 m². Dette er for å sikre det estetiske uttrykket til bygninga.

Øvste etasje på blokk A skal vere inntrekt med 35 % i forhold til byggets grunnflate.

Innanfor formål BKB er det opna for at det kan etablerast kontor i 2. etasje.

Ettersom det kan etablerast bustadar over fiskeribudene er det stilt krav om at det må gjennomførast ei luktrisikovurdering i tråd med anbefalingane gitt i [Klif sin rettleiar om regulering av luktutslipp i tillatelser etter forureiningsloven](#) og at verksemda utarbeider ein driftsplan som skal sikre at luktutlempar vert avgrensa. Rettleiaren skal normalt nyttast for verksemdar som søker om løyve etter forureiningslova. Det er ikkje tilfelle for fiskeribudene, men i rettleiaren står det også at rettleiaren vil vere nyttig for verksemdar som har luktutslipp, både i deira arbeid med å avgrense sine utslipp, og for å førebygge konflikter med naboar. Det er stilt rekkefølgekrav, og krav om at det må gjerast tiltak dersom sjenerande lukt ut over det ein kan forvente vedvarar i over 4 veker.

Det er stilt krav om situasjonsplan og kva denne skal innehalde. Ved førre handsaming vart det fjerna at illustrasjonane skulle vere juridisk bindande. Men administrasjonen meiner ein bør ha noko som knyt illustrasjonane til planen. I føresegnene er det difor lagt inn at illustrasjonar og fasadeopprikk skal vere førande for byggesaka.

Promenaden er illustrert med steinbed inn mot vegg, med nokre busker og ein benk. Administrasjonen har gjennom føresegnene stilt fleire utformings- og kvalitetskrav. Heile kaifronten skal ha tredekke. Det skal plasserast ut redningsstigar med maks avstand på 50 m. Det skal utformast ei møbleringssone langs vegg med belysning, benkar, søppelbøtter, livbøye og andre naudsynte element. Det skal plasserast ut minimum tre benkar og desse skal ha armlene og ryggstø. Dersom det vert plassbygde benker må universell utforming sikrast på delar av desse. Belysning skal vere belysningspullert eller lyspunkt på vegg ved bakkenivå. Beplantning må bestå av planter som toler vind, sjøsprøyt og eit stressande vekstmiljø. Det skal ikkje vere høge tre, framande artar eller vegetasjon som er spesielt allergiframkallande.

For hamn og molo er det tatt vekk at kystverket må gje løyve etter havne- og farvannslova. Det har vore ei endring i lovverket og kommunen har blitt eigar av fiskerihamna. Det er lite truleg at det skal gjerast tiltak her som rammar § 14 første ledd i havne- og farvannslova, slik at Kystverket må gje løyve. Føresegnene er difor endra slik at det er kommunen som gjev løyve til tiltak etter havne- og farvannslova.

På moloen er det opna for at det kan etablerast eit område for næring, og ein kan halde mindre arrangement her. Kommunen må gje løyve og det er vist til kommunen sitt reglement for leige av kommunal grunn og for handel utanom fast utsalsstad frå kommunal grunn.

Under rekkefølgekrav er det lagt inn at leikeområde eller uteopphaldsareal på tak for BKB skal etablerast før det vert gjeve bruksløyve innanfor BKB. Offentleg promenade skal vere ferdigstilt før første bruksløyve vert gjeve innanfor planen. Fiskeribudene innanfor BKB skal

vere ferdigstilt før første bruksløyve vert gjeve innanfor formål B. Og før fiskeribudene kan få bruksløyve skal det vere utarbeidd luktrisikovurdering og driftsplan for verksemda.

Plankart:

Ved første gongs offentleg ettersyn var tanken at blokk A og B skulle vere delvis samanbygd i 1 første etasje. På plankartet står det difor OK tak c+ 7,5. For å sikre at bygga vert bygde om lag slik dei er framstilt på illustrasjonane er det ønskjeleg at dette vert endra i planen til kote for nivå slik illustrasjonane viser.

Konklusjon:

Administrasjonen viser til momenta i teksta ovanfor og ber om at følgjande endringar vert gjort i planen før den kan leggest ut til 2. gongs offentleg ettersyn:

- I plankartet, og situasjonsplan endre OK tak c+ 7,5 til nivå i tråd med illustrasjonar
- I planskisser for blokk A og B, endre balkongar til å vere minimum 2 m djupe og $\frac{2}{3}$ inntrekk på langsider og kortside mot aust
- I planskisser må ein for blokk B synleggjere søyle og bod mellom balkongar på vestsida av bygget
- Fotoillustrasjon endrast med trapping av langside mot sør, slik planskisser viser.

Likestillingsmessige sider ved saka: Ingen kjende

Konsekvensar for folkehelsa: Positivt at det vert sikra offentleg tilkomst langs strandsona.

Miljøkonsekvensar: Ingen kjende

Økonomiske konsekvensar: Der vert lagt inn rekkefølgekav i føresegnene og der vil bli utbyggingsavtale. Kommunen vil måtte gjere investeringar knytt til fiskerikaia.

Beredskapsmessige konsekvensar: Kommunen manglar pr. d.d. brannredningsmateriell for evakuering f.o.m. 4. etg.

Konsekvensar for barn og unge: Positivt at det vert tilrettelagt med leikeplass.

Arne Runar Vik
kommunalsjef teknisk

Anita Sundnes
leiar plan- og bygningsavdelinga