



Saksnamn: Detaljregulering Åsgarden, BU2	
Planid:15282023002	
Møtestad: Teknisk møterom og teams	Møtedato: 21.02.2023
Deltakarar:	Frå kommunen
Forslagstillar:	Arild Sunde Rinnan (Plankonsulent)
Ludviksen Bygg AS v/ Asgeir Aarseth	Bjarte Hovland (Teknisk sjef)
Fagkunnig plankonsulent:	Andre:
Norgeshus AS v/ Espen Daaland Holmli.	Kåre Atle Vangen (eigar av 7/25)
	John Birger Grytdal (Norgeshus)
1.Bakgrunn for å starte opp planarbeidet	
(Her skal det kome fram kva som er forslagstillaren sin intensjon med planarbeidet)	
Formålet med planen er å tilrettelegge for frittliggende og konsentrert boligbebyggelse med tilhørende uteoppholdsareal og kvartalslekeplass på gnr.7 bnr.25 ved Åsgarden.	
Planinitiativet tar utgangspunkt i å tilrettelegge for personer i ulike livssituasjoner. Derfor er det tenkt en miks av eneboliger, kjedede eneboliger rekkehus og leilighetsbygg på inntil to etasjer over sokkeletasje. Det planlegges to adkomstveier inn til planområdet, men endringer kan skje. Andre nødvendige tiltak vil også vurderes gjennom planprosess (nettstasjon, renovasjonsløsning).	
Det blir antyda eit ønskje frå forslagstillar om 45 bueiningar innanfor området.	
I planinitiativet er kvartalslekeplass ønsket plassert innanfor eksisterande uteareal tilknytta Ullavik skule. Arealet er allereie opparbeida med terrengtilpasningar for grusplass til ballspott og leikeapparat. Plasseringen er sentral for omkringliggende bebyggelse, og vil videreføre viktige kvaliteter for barn og unges interesser i området.	
Vedlegg (materiale som vart lagd fram frå forslagstillaren før/under førehandskonferansen)	
<ul style="list-style-type: none">• Planinitiativ• Førebels planskisse	
2. Utdyping av tema som vart drøfta på møtet	
(som ikkje blir omtalt i punkt 4)	
<ul style="list-style-type: none">• Kvartalsleikeplass/nærleikeplass: Det er ønskje frå forslagsstillar å kunne nytte delar av uteområdet til Ullavik skule som kvartalsleikeplass. Truleg fordi Ullavik skule på sikt skal leggast ned på siktpå grunn av ny sentrumsskule på Bakkeøyane. Området er regulert til offentleg bygning i reguleringsplan frå 1979 og offentleg eller privat tenesteyting i kommunedelplan frå 2019. Kva som skal skje med arealet etter Ullavik skule skal leggast ned er ikkje bestemt. Å låse delar av arealet til kvartalsleikeplass medan området framleis er	

SYKKYLVEN KOMMUNE

aktiv skule og kommunen ikkje har bestemt kva som skal gjerast med området i etterkant er ikkje noko kommunen vil akseptere. Sidan planinitiativet legg opp til meir enn 20 bueiningar må areal for kvartalsleikeplass regulerast på eigen grunn med opparbeidingskrav. Det kan være aktuelt å dekke noe av krav til felles uteoppholdsareal innanfor opparbeidet lekearealer, nærleikeplass og kvartalsleikeplass.

Forslagstillar ønskjer ikkje eit krav som går utanfor kvalitetskrava til leikeplass satt i kommeunedelplanen, sjølv om kommunen oppfordrar til dette for å få best mogleg innhald og kvalitet på desse områda.

- **Matjord:** Statsforvaltaren har i tidlegare saker med utbygging på matjord stilt krav om at matjorda blir tatt vare på. Dette er eit krav som også vil vere aktuelt for dette området. Forslagsstillar har i tidlegare sak hatt krav om å fjerne all matjord for nydyrking på anna område, sjølv om arealet skal nyttast til uteareal for eksempel. Forslagsstillar ønskjer at det blir krav om at berre areal som blir bygd ned skal takast vare på å nyttast til nydyrking ein annan stad. Kommunen støtter at dette verkar som ein fornuftig framgangsmåte.
- Forslagsstillar må legge opp til ei utvikling av området som balanserer ei forventning om høg arealutnytting av bustadar på tidlegare landbruksjord, tilpassing til det omkringliggende området og butrivsel for nye og eksisterande innbyggjarar.
- Før oppstart skal sosifil med planområdet vore sendt inn til kommunen.
- Forslagsstillar har spørsmål kven heimelshavar av grunneiendom som mangler mnr., Åsvegen. Heimelshavar er Sykkylven kommune.
- Det er ikkje aktuelt med parallell plan- og byggesaksbehandling

3. Planføresetnader

skal fyllast ut av kommunen

Reguleringsplanform

- Detaljregulering
 Områderegulering

Følgjande overordna planar (fylkesplanar, arealdel til kommuneplanen, kommunedelplanar, områdereguleringsplanar, temaplanar mm.) har konsekvensar for planområdet:

PlanID	Godkjent	Plannamn	Formål (som blir berørt)
15282017004	16.12.2019	Kommunedelplan Sentrum-Ikornnes	Bustad

Planen vil erstatte delar av følgjande planar (reguleringsplanar, utbyggingsplanar mm.):

PlanID	Godkjent	Plannamn	Formål (som blir berørt)

Er det i gang anna planarbeid i nærområdet?

- Ja
 Nei

Merknader:.....

Vil planforslaget samsvare med overordna plan?

- Ja
 Nei

Merknader: Området skal regulerast til bustad. Området er sett av til bustad i kommunedelplanen.

**Vil planforslaget utløyse krav om konsekvensutgreiing/planprogram?
(Jf. Forskrift om konsekvensutgreiingar - KU)**

- Ja
 Nei

- Fell planen inn under KU § 2 → skal konsekvensutgreiast
- Fell planen inn under KU §§ 3 og 4 → skal konsekvensutgreiast
- **NB!** Dersom planen fell innunder § 3, men ikkje innunder § 4, skal dette gå fram av varsel og kunngjering om oppstart av planarbeidet, jf. KU § 5

Merknader: Området er vurdert tidlegare i overordna plan.

Tiltaket vedkjem følgjande rikspolitiske/statlege retningslinjer:**Rikspolitiske retningslinjer, jf. pbl.85 § 17-1 første ledd**

- for samordna areal- og transportplanlegging
 for styrking av barn og unge sine interesser i planlegging
 for verna vassdrag

Statlege planretningslinjer, jf. pbl.08 § 6-2

- for klima- og energiplanlegging i kommunane
 differensiert forvaltning av strandsone langs sjøen
 samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
 klima- og energiplanlegging og klimatilpassing

Merknader:.....

4. Krav til kunngjering om oppstart av planarbeid

Kopi av referatet frå førehandskonferansen skal sendast regionale myndigheiter med varsel om oppstart av planarbeidet. Forslagstillar skal varsle oppstart av planarbeidet, jf. pbl § 12-8. Høyringsfristen skal vere på minst 4 veker. Kunngjeringa skal også publiserast på kommunen si

heimeside (kopi av annonseteksten skal sendast til kommunen).	
<p>Kunngjering om kva brev og annonse skal innehalde:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Oversiktskart, avmerka planområde - Kart 1:1000 – 1:5000 med planavgrensing - Orientering om planforslaget, gjeldande og framtidig planstatus og formål 	<p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Førebels planavgrensing skal avklarast i førehandskonferansen - Dokument skal sendas til kommunen for publisering på heimeside - Skal annonseras i Nyss. For hytteplanar skal det også annonseras i Sunnmørsposten.
5. Tema i planprosessen, med kommentar frå kommunen	
<p>Følgjande forhold skal utgreiast i samband med planarbeidet. Detaljering av vurderingstema går fram i vedlagd sjekklister for innhald i planframlegget. Tema som ikkje er kommentert i dette referatet kan likevel vere viktige i reguleringa. Ev. behov for utgreiingar skal vurderast av planleggjar i den konkrete reguleringssak.</p>	
1. Barn og unge sine interesser	<p>Det må settes av eit tilfredsstillande leikeareal og andre friområde i planområdet. Sjå krav i kommunedelplanen sine føresegner punkt 2.1.7. Kommunen ønskjer at planleggjar/forslagsstillar går lenger enn minimumskrava satt i kommunedelplan når det kjem til å tydeleggjere kvalitet på leikearealet for å skape ein god leikeplass som er innbydande og inspirerande for barn og unge. For eksempel i type leikeapparat, utforming av område osv. Leikeplassen må vere sikra tilfredsstillande sol- og støyforhold.</p> <p>Skal vere rekkjefølgjekrav når leikearealet skal vere ferdig opparbeidd.</p> <p>Det blir i planforslaget krav om kvartalsleikeplass og nærleikeplass.</p>
2. Universell utforming	Planen må følgje krav satt i byggt teknisk forskrift.
3. Eldre sine interesser	Ingen merknad
4. Jordvern- og landbruksfaglege vurderingar, skogbruksinteresser	Det vil bli stilt krav om å ta vare på matjorda frå området. Ved tiltak må nydyrkingsområde godkjennast og det må lagast ein plan for gjennomføring av flyttinga. Godkjennast av kommunens landbruksansvarlege. Rettleiaren «jordmasser – frå problem til ressurs» skal leggast til grunn for flytting av matjorda. Må vere rekkjefølgjekrav.
5. Naturmangfald	Ingen merknad
6. Kulturlandskap og kulturminne	Området er arkeologisk undersøkt. Det opplyses at området ikkje inneheld automatisk freda kulturminne.

SYKKYLVEN KOMMUNE

7. Strandsone, sjø og vassdrag	Ikkje relevant
8. Miljøvernfarelege vurderingar	Ingen merknad
9. Samfunnstryggleik og beredskap	<p>Marin leire: Området ligg i aktsemdskart for marin leire knytt til NVE sin kvikkleirerapport frå 2019. Det er difor mogleg med problematikk knytt ut lokalstabilitet i byggesaker. Det skal ikkje vere fare for områdekred (kvikkleireskred) i denne sona. NVE anbefalar at det blir stillt krav om ansvarsområde geoteknikk (RIG) i byggesak for områder som litt i aktsemdkart marin leire.</p> <p>ROS-analyse må utarbeidast.</p>
10. Veg og vegtekniske forhold, trafikktryggleik	<p>Det må i planen gjerast greie for dei trafikkale tilhøva i og til planområdet.</p> <p>Det må innarbeidast siktsoner i plankart og føresegner</p> <p>Det må tenkast på areal for snøbrøyting ved planlegging av området.</p>
11. Kommunaltekniske anlegg (vass, straum, avløp, renovasjonsteknisk plan)	<p>Sykkylven energi AS må kontaktast for å avklare tilgang og kapasitet til offentleg vatn og avløp.</p> <p>Det må utarbeidast ein VA-rammeplan for planområdet (sjå VA-Norm Sunnmøre Krav til VA-rammeplan).</p> <p>Straumen nett AS kan kontaktast for kapasitet på straum</p>
12. Klima og energi	Bygg skal plasserast og utformast med omsyn til lokale klimatiske tilhøve for å redusere samla energibruk.
13. Folkehelse (støy, ureining, m. v.)	Ingen kjent problematikk i området. Planen må gjere nærare greie for temaene.

6. Krav til planforslaget – innhald og materiale

- Plankart (PDF-plankart og det skal leveras feilfri SOSI-fil ved 1. gongs offentleg ettersyn og etter eigengodkjenning)
 - Namning av dokument: «(planid) – (plannavn) - Plankart rev. (dato)»
- Reguleringsføresegner (jf. pbl § 12-7)
 - Namning av dokument: «(planid) – (plannavn) - Føresegner rev. (dato)»
- Planomtale (jf. pbl § 4-2)
 - Namning av dokument: «(planid) – (plannavn) - Planomtale rev. (dato)»
- Risiko- og sårbarheitsanalyse (jf. pbl § 4-3) evt. ROS-sjekkliste (Fylkesmannen) (sjå kommunen si heimeside under «Reguleringsplan»)
- Utfylt sjekkliste for innhald i planframlegget (sjå kommunen si heimeside under «Reguleringsplan»)
- Kopi av kunngjeringsannonse, varselbrev og adresseliste
- Kopi av innkomne merknader
- Ev. illustrasjonar (terrengmodell, 3D- illustrasjonar, landskapsanalyser...)

7. Oppstart av planarbeidet – tilråding frå kommunen

- Kommunen tilrår oppstart av planarbeidet
- Kommunen er usikkert om oppstart kan tilrådest
- Kommunen tilrår ikkje oppstart av planarbeidet

Grunngjeving: Planinitiativet er i tråd med overordna plan. Forslag om kvartalsleikeplass på kommunal grunn blir tatt ut og kommunen kan då akseptere planavgrensinga.

8. Vidare framdrift

Er det aktuelt med utbyggingsavtale for gjennomføring av planen?

- Ja
- Nei (ikkje på noverande tidspunkt)
- Ikkje avklart
- Avgrensing av planområdet er avklart (kvartalsleikeplass på kommunen sin eigedom takast ut av forslag til planavgrensing)
- Kommunen sender forslag til plannamn og plan-ID til plankonsulenten etter konferansen (sjø øvst på side 1)
- Det er ikkje tilfredsstillande kvalitet på delar av eigedomsgrensene i planområdet. Forslagsstillar bør vurdere å stadfeste grensene.
- Forslagsstillar skal kontakte Sykkylven Energi AS og Straumen nett AS for å avklare kapasiteten av dei kommunaltekniske anlegga
- Det kan vere ønskeleg med eit ekstramøte der ev. innkomne merknader, plankonsulenten sine

førebels skisser og forslag vert gjennomgått

- Forslagsstillar er gjort kjent med reguleringsplanprosessar (illustrasjon) (sjå kommunen si heimeside under «Reguleringsplan»)
- Forslagsstillar er gjort kjent med sakshandsamingsfristar (sjå kommunen si heimeside under «Reguleringsplan»)
- Forslagsstillar er gjort kjent med kommunen sitt gebyrregulativ for handsaming av reguleringsplanar. (sjå heimesida til kommunen)

- Kommunen leverer vedlegga til dette dokumentet til følgjande e-postadresse:
espen.daaland.holmli@norgeshus.no

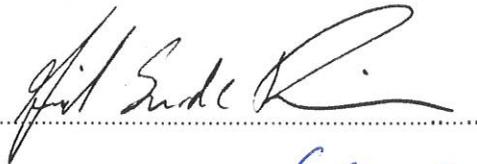
9. Stadfesting

Under førehandskonferansen er utgreiingsbehov for planarbeidet opplyst så langt det har vore mogleg på dette tidspunktet. Liste over krav til plan er delt ut under konferansen saman med ev. kommunale vedtekter og retningsliner.

Innkomne merknader, ev. krav frå myndigheiter til planen, vil kunne føre til endring av prosjektet eller til framdrift av prosjektet.

Dato: 06.03.2023

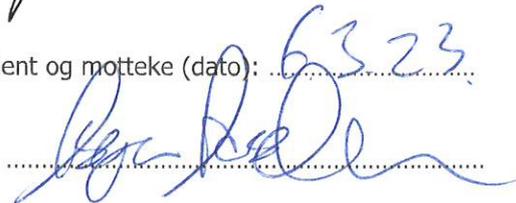
For kommunen:



Referatet er godkjent og motteke (dato):

6.3.23

For forslagsstillar:



Vedlegg:

- For plankonsulenter. Liste over offentlege høyringspartar ved varsel om planoppstart i Sykkylven kommune