



Arkiv:

JournalpostID: 23/264-43

Saksbehandlar: Arild Sunde Rinnan

Dato: 08.03.2026

## Saksframlegg

Saknr.	Utval	Møtedato
PS-18/26	Nærings- og utviklingsutvalet	17.03.2026
PS-18/26	Kommunestyret	13.04.2026

### Detaljregulering Åsgarden, BU2 - 2.gongs politisk behandling - Framlegg om eigengodkjenning

#### Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 1.ledd, eigengodkjenner kommunestyret i Sykkylven kommune fremja planforslag, Detaljregulering Åsgarden, BU2 (planid15282023002), jamfør plankart, føresegner og planomtale sist revidert 06.03.2026.

#### Nærings- og utviklingsutvalet - 18/26

#### NU - behandling:

Arealplanleggar Arild Sunde Rinnan orienterte.  
Samrøystes vedtak som kommunedirektøren sitt framlegg.

#### NUVedtak:

Tilråding frå NU:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 1.ledd, eigengodkjenner kommunestyret i Sykkylven kommune fremja planforslag, Detaljregulering Åsgarden, BU2 (planid15282023002), jamfør plankart, føresegner og planomtale sist revidert 06.03.2026.

#### Bakgrunn for saka

Planforslaget var til 1.gongs politisk behandling i NU-møte 22.10.2024. Det vart vedtatt å legge planforslaget ut til 1.gongs høyring og offentleg ettersyn. Merknadsfristen var 16.01.2025. Innkomne merknader er no gått gjennom og behandla. Motsegner er trekt. Endringar i reguleringsplanen etter 1. gongs høyring medførte at planen vart sendt på eit avgrensa offentleg ettersyn for å sikre medverknad. Planforslaget blir lagt fram til 2.gongs politisk behandling med innstilling om å eigengodkjenne reguleringsplanen.

## Saksopplysningar

Området er avsett til bustad i overordna kommunedelplan for Sentrum-Ikornnes. Området ligg i Ullavika like ved tidlegare Ullavik barneskule. Reguleringa deler inn området i 4 delområde det to og to delområder deler internveg som har avkøyrse til den kommunale Åsvegen. Slik planleggar har gjort det så har dei to midtre felta ein høgare utnyttingsgrad enn felta som ligg mot eksisterande bustadar. Det nordlegaste delområdet, BF1, er det tillat inntil 9 bueiningar med einebustader og tomannsbustader med ein utnyttingsgrad på 35%-BYA. Dei to midtre felta (BK1 og BK2) kan det etablerast kjeda einebustader, rekkebustader og fleirmannsbustader med inntil 4 bueiningar. I BK1 blir det tillat med inntil 8 bueiningar og 50%-BYA og i BK2 inntil 16 bueiningar og 65%-BYA. I det sørlegast delfeltet (BK3) kan det etablerast rekkehus og fleirmannsbustader inntil firmannsbustad. Det er der tillat med inntil 12 bueiningar og ei utnyttingsgrad på 45%-BYA. Totalt innanfor feltet kan det potensielt oppførast 45 bueiningar.

I midten av området er det avsett omtrent 2 daa til leik. Her skal det ligge ein nærleikeplass og ein kvartalsleikeplass.

Tidlegare vedtak gjort i saka:

22.10.2024 (NU): Vedtatt lagt ut til 1.gongs høyring og offentleg ettersyn.

19.11.2024 (NU): Vedtak om endring av tilleggspunkt i vedtak frå 22.10.2024 knytt til tidspunkt for opparbeiding av kvartalsleikeplass.

11.03.2025 (NU): Vedtatt å ta inn fortau i planen på austsida av Åsvegen og koble det saman med gang- og sykkelveg langs Grebstadvegen. Rekkjefølgekrav om opparbeiding. Planen ut til avgrensa offentleg ettersyn.

27.05.2025 (NU): Ny vurdering av krav om fortau i planen. Vedtak om at NU held på vedtaket gjort 11.03.2025.

Ved 1. gongs høyring kom det inn fire fråsegner. Statsforvaltaren, fylkeskommunen, NVE og Statens vegvesegn. Desse er vedlagt og dei er oppsummert og kommentert i vedlagt dokument "Vurdering av merknader frå 1.gongs høyring\_Detaljregulering Åsgarden".

Ved det avgrensa offentlege ettersynet kome det tre fråsegner. Statsforvaltaren, Fylkeskommunen og Johanne og Olav Kjuul. Desse er vedlagt og dei er oppsummert og kommentert i vedlagt dokument "Vurdering av høyringsmerknadar\_avgrensa høyring\_Åsgarden".

## Gjennomgang og vurdering av sentrale tema frå planprosessen og høyringsrunda

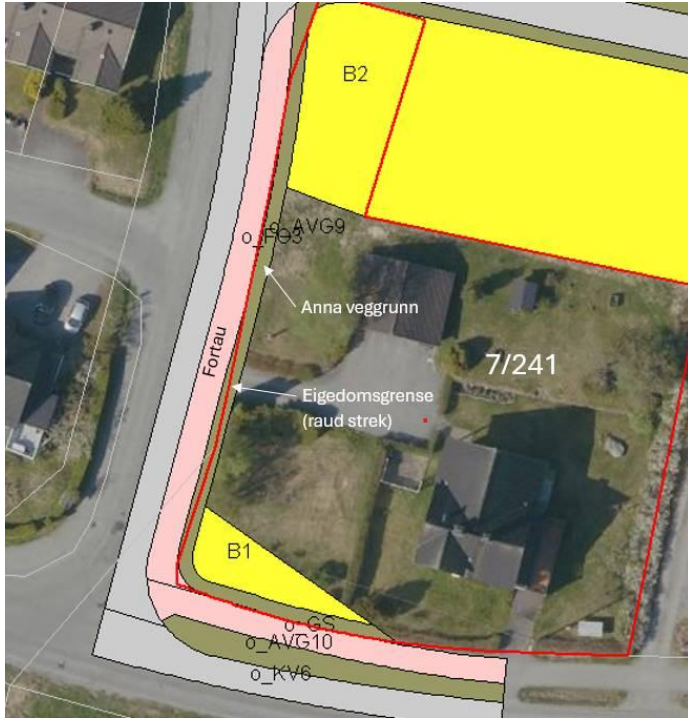
### *Fortau*

Statens vegvesen hadde ein merknad ved 1. gongs høyring der dei rår kommunen til vurdere eit tosidig fortau langs Åsvegen grunna at ein får tosidig bebyggelse langs vegen. Nærings- og utviklingutvalent gjorde eit vedtak på møtet 11.03.2025 der dei vedtok at det skulle takast inn fortau i planen som skulle førast ned til esisterande gang- og sykkelveg langs Grebstadvegen. Fortauet skulle ferdigstillast før den 12 bustaden vert gitt bruksløyve. Forslagsstillar ønska at NU revurderte kravet om fortau, grunna i auka kostnader og redusert byggeareal. NU stadfesta vedtaket dei gjorde i mars 2025 på møtet 27.05.2025.

Planområdet får potensielt over nye 40 bueiningar. Med to avkøysler inn til området vil det bli ein del kryssing på forskjellige stader av mjuke trafikkantar over til eksisterande fortau på motsett side av Åsvegen. Spesielt vil dette vere utfordrande på vinterstid med brøytekanter.

Fortauet vil gå forbi den bebygde eigedomen gnr.7 bnr.241. Ved det avgrensa offentlege ettersynet kom det inn merknad frå eigarane av denne eigedomen ikkje ønskjer fortau forbi sin eigedom. Dei ønskjer ikkje å få redusert størrelsen på sin eigedom grunna at dei i framtida ønskjer å dele tomte si i to for å bygge eit hus til der. Med planforslaget som ligg føre og stadfesta eigedomsgrenser frå 1990 så vil fortauet i stor grad bli liggande på kommunal grunn forbi 7/241. Det er i hovedsak "anna veggrunn", som er grøft og skråing/mur som vil komme inn på 7/241 sin eigedom.

Administrasjonen støttar at det blir etablert tosidig fortausløyising langs Åsvegen.



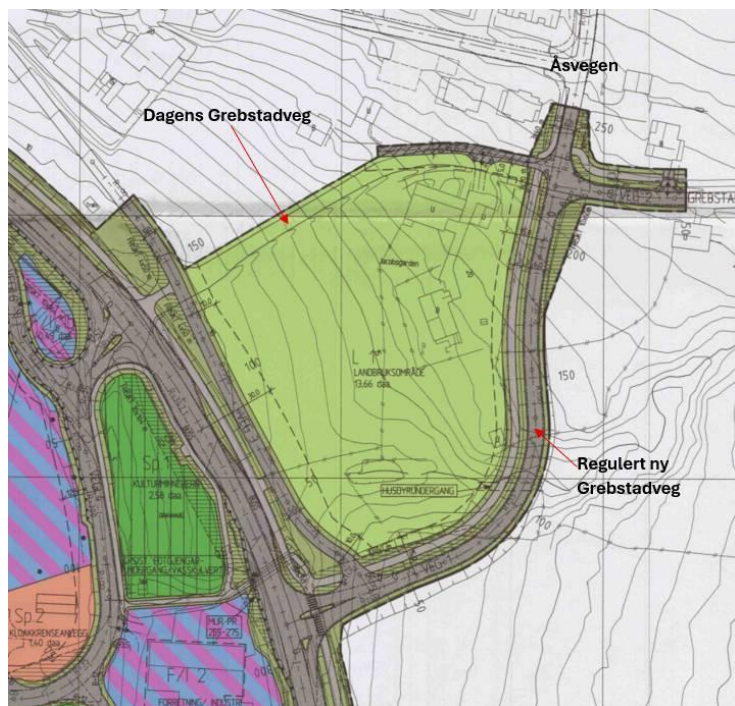
Figur 1: Utsnitt av reguleringsplan med fokus på fortau/anna veggrunn inn mot gnr.7 bnr.241.

### Krysset FV60 og Grebstadvegen

Både ved oppstart av planarbeidet og ved offentlig ettersyn har fylkeskommunen og Statens vegvesen hatt merknader til trafikksituasjonen i krysset Grebstadvegen og fylkesveg 60 opp mot den planlagde auka utbygginga. Det er allereie utfordringar med trafikkavviklinga i krysset i dag, noko som spesielt gjeld rushtid. Dei er skeptisk til at det blir satt meir trafikk på krysset med auka utbygging og ber om at avbøtande tiltak vært vurdert nærare og eventuelle tiltak blit tatt inn i planen som som rekkjefølgjekrav. Manglande kryssing av fylkesvegen til busslomma er også nevnt som utfordringar.

Kommunen er klar over utfordringane som er i krysset Grebstadvegen- Fv60 og manglande/utfordrande kryssingsforhold til busslomma på vestsida av fylkesvegen. Ei utbetring evt. flytting av krysset og etablering av ny over/undergang for å nå busslomma vil vere svært krevjande for eit slikt bustadprosjekt. Ei trafikkauke som blir generert av bustadprosjektet vil også være ein mindre del av totaltrafikken som nyttar dette krysset. Kommunen har vurdert at utbyggingsprosjektet ikkje har ein nær nok samanheng til å krevje naudsynte utbetringstiltak for krysset og trygg kryssing av fylkesvegen før utbygging. Samstundes vil dette byggeprosjektet og andre byggeprosjekt i nærleiken (Grebstadlia, Grebstadhagen) føre til eit ytterlegare trafikkmessig press på nemde kryss. Kommunen bør difor vurdere overordna utbetringstiltak for å betre trafikksituasjonen. Dette krevjer økonomiske prioriteringar og vilje av kommunen. Reguleringsmessig vart ei alternativ vegmessig løysing vedtatt i Reguleringsplan for Ullavika i 2004. Her er Grebstadvegen lagt om aust for garden til Steinar Johan Bakke og koblast til fylkesvegen ved PC

Support. Om dette er den beste løysinga i 2026 eller om ei alternativ vegløyning kan vere betre bør vurderast.



Figur 2: Reguleringsplan for Ullavik frå 2004, alternativ påkobling av Grebstadvegen til fylkesvegen

#### *Universel utforming og sikring av tilkomst til leikeareal*

Statsforvaltaren hadde motsegn til planen inntil tilkomsten til leikearealet innanfor planområdet vart sikra med tilfredstillande stigning og universell utforming. Fylkeskommunen hadde motsegn til planen inntil dei grønne forbindelsane mellom internvegane og leikeområdet var sikra i plankartet og i føresegnene. Reguleringsplanen vart justert slik at ein tilkomstveg (f\_TV) vart regulert mellom internvegane f\_KV1 og f\_KV2 i plankartet. Føresegnene sikra at denne vegen skal vere universelt utforma. Statsforvaltaren trekte motsegna med brev 08.12.2025 og fylkeskommunen trekte si motsegn med brev 12.01.2026.

#### *Utnyttingsgrad og matjord*

Området BU2 var eit LNF-område som ved rullering av kommunedelplanen for Sentrum-Ikornnes vart sendt heilt til kommunal- og moderniseringsdepartementet for avgjersle om det skulle bli eit bustadområde.

Usemja gjekk på omdisponering av landbruksjord. I fråsegn til oppstart av reguleringsplanen var Statsforvaltaren klar på at no når området først er omdisponert så bør området utnyttast maksimalt for å redusere vidare utbyggingspress på matjord. I planen er det no lagt opp til potensielt 45 nye bueiningar, med ein normalt utnyttingsgrad på den øvste delen av feltet (BF1), men delområda elles vil få ein høg utnyttingsgrad og bustadtyper for konsentrert bebyggelse (BK1-3).

Kommunen vurderer at dette vil gje ein tilpassing mot eksisterande bustadområde ovanfor feltet og ein høg utnytting i samsvar med Statsforvaltar sitt innspel, sjølv om utnyttingsgrada er høgare enn skissert i overordna kommunedelplan. Utbygging av området vil gje mange sentrumsnære bustader, noko som er etterspurt i Sykkylven.

Det har også vore eit poeng å ta vare på god matjord frå det omdisponerte området slik at den kan nyttast som ein ressurs og nyttast til nydyrking og matproduksjon. Det er tatt inn rekkjefølgekrav i føresegnene at landbrukssjefen skal godkjenne mottaksareal og matjordplan før igangsetjingsløyve til første tiltak i planområdet. Før bruksløyve blir gitt skal det dokumenterast at jordflyttinga er

gjennomført i samsvar med godkjent matjordplan. Administrasjonen ser det som positivt at matjorda, som er ein knapp ressurs, kan nyttast vidare.

### *Risiko og sårbarheit (ROS)*

Området ligg i eit aktsemdsområde for marin leire. For å ivareta tryggleiken er det teke inn rekkefølgekrav i føresegnene om at ansvarsrett for geoteknikk (RIG) skal belegges før det vert gjeve igangsettingsløyve for søknadspliktige tiltak som har konsekvens for lokal stabilitet.

### *Plangrense i aust*

Den austre plangrensa ved 1.gongs høyring var basert på matrikkelgrensene mellom gnr.7 bnr. 25 og gnr.7 bnr.7. Desse hadde usikker kvalitet, så for å vere sikker på at reguleringa vart halde innanfor grensene til bnr.25 vart det gjennomført ei innmåling av grensa der eigar av bnr.7 og arvingane av bnr.25 var eining i at den ligg. Dette førte til ei mindre justering av den austre plangrensa og arealformåla som ligg inn til desse. Bredda på friområdetraseane vart haldne på 3 meter.

### **Samla vurdering**

Reguleringa vil gje utbygging på eit av områda som vart omdisponert frå landbruk i kommunedelplanprosessen tilbake i 2019. Det er positivt at det no blir lagt til rette for ei utvikling av bustader på området som ligg sentrumsnært og flott til med tanke på utsikt og soltilhøve. Det er lagt opp til ei høg utnytting av området til bustad i samsvar med Statsforvaltaren sitt ønskje. Mindt i området blir det lagt til rette for både nær og kvartalsleikeplass med tilpassa aktivitet for fleire alderstrinn. Det er godt tilrettelagt for mjuke trafikkantar som skal bevege seg frå planområdet og mot sentrum og Ullavika med fortau/gang- og sykkelveg langs Åsvegen/Grebstadvegen og gang- og sykkelveg langs fylkesveg 60. Trafikkmessig vil planforslaget føre til meir biltrafikk som blir å nytte krysset Grebstadvegen/fylkesveg 60. Fleire utbyggingar i området gjer at kommunen bør vurderer om det må gjerast tiltak knytt til ei forbetring av veginfrastrukturen her. Alternative løysingar er planlagt.

Administrasjonen vurderer at planforslaget kan eigengodkjennast.

### **Økonomiske konsekvensar**

Ingen kjende økonomiske konsekvensar for kommunen direkte av reguleringa. Ei vidare utbygging av bustader som vil nytte nytte krysset Grebstadvegen- fylkesveg 60 kan føre til eit behov for å oppgradere infrastrukturen, noko som vil krevje investeringar frå kommunen i framtida.

### **Klima og miljøpåverking**

Ei utbygging med bygningar og anna infrastruktur vil i seg sjølv ha klimapåverknad. NIBIO sin klimagasskalkulatur viser at området vil ha eit utslipp på 8 tonn co2 ekvivalenter første 5 åra, som truleg kjem på grunnlag av forventta utbygging. Men i løpet at ei 20 års periode så vil utslippet vere snudd til opptak på 37 tonn co2 ekvivalenter for området. Nokon som truleg kan forklarast med at dyrka mark som er på området i dag er ei stor kjelde til co2 utlepp, som ved ei utbygging vil bli redusert. Ei nedbygging av dyrka jord vil ha ein negativ miljøpåverknad. Dette blir forsøkt kompensert med at det er strenge rekkjefølgekrav om matjordplan og flytting av matjorda til nytt område der det kan nyttast vidare.

Torbjørn Emblem  
kommunedirektør

Kristian Trandal

**Vedlegg:**

15282023002- BU2 Åsgarden - Plankart rev.06032026

15282023002- BU2 Åsgarden - Planbestemmelser rev.06032026

15282023002- BU2 Åsgarden - Planbeskrivelse rev.06032026

Merknader 1.gongs høring Åsgarden\_Samla

Vurdering av merknader frå 1.gongs høyring\_Detaljregulering Åsgarden

Merknader frå avgrensa høyring\_Samla

Vurdering av høyringsmerknadar\_avgrensa høyring\_Åsgarden

VA-rammeplan

ROS-analyse\_06032026