



Sykkylven kommune#

PlanID: 1528\_2023005

Planføresegner dato 10.10.2025

Plankart RP09 dato: 20.08.2025

## REGULERINGSFØRESEGNER TIL DETALJREGULERING FOR Del av næringsområde på Vik, Kyrkjevegen 161

Plankart med føresegner er vedtatt av kommunestyret sak xx/xx, den: xx.xx.xxxx

---

 Ordfører
 

---

### § 1. Generelt

#### § 1.1 Planens avgrensing

Disse føresegnene gjeld innanfor planområdet som angitt med reguleringsgrense på plankartet.

#### § 1.2 Planens hensikt

Planen skal legge til rette for oppføring av næringsverksemd med industri, handverk og lagerhallar på gbnr.17/451 Kyrkjevegen 161.

Kyrkjevegen 157, Gbnr. 17/86, skal utvidast med 300 m<sup>2</sup> for bilparkering med areal ifrå gbnr.17/451.

Tilstøytane vegar regulerast for å detaljere frisktlinjer og trafikkssituasjon.

#### § 1.3 Planformål

I planen er det regulert områder for følgende formål:

##### Bygg og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

- Bensinstasjon/vegserviceanlegg
- Næringsverksemd

(Sosi kode)

(1360)

(1300)

Feltnamn:

BV

NÆ

##### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2):

- Køyreveg
- Annan veggrunn – grøntareal
- Kollektivhaldeplass

(2011)

(2019)

(2073)

o\_KV1-2, f\_KV1

o\_AVG 1-3

o\_KH

##### Omsynssoner (pbl § 12-6)

Sikrings-, støy- og faresoner med fareårsak eller miljørisiko

- Frisiktsone
- Faresone – Annan fare (Storulykke)

H140\_1 - H140\_4

H390

##### Føresegnsområder (pbl § 12-7)

- Formål: 6 Sikre verneverdiar i bygningar, andre kulturminne eller kulturmiljø #1 (Kulturminne)

## § 2. Felles føresegner for planområdet

### § 2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

#### a) Estetisk utforming

- Bygningar skal gis eit heilskapleg formspråk og danne en tydeleg samordna karakter internt i det enkelte delfelt. Det skal være flate tak eller slake saltak.
- Materialar skal ha lang levetid og kunne gjenvinnast.
- Treverk frå regnskog skal ikkje nyttast.
- Solceller kan tillatast å være en del av fasadeuttrykka.

#### b) Terrengbehandling

Områda skal gis ein tiltalande utsjånad.

#### c) Byggjegranser (§ 12-7 nr. 2)

Bygningar skal plasserast innanfor byggjegransene som er angitt på plankartet.

Byggjehøgder skal målast frå gjennomsnittleg planert terreng.

#### d) Forureining og miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

##### Støy:

- Innan planområdet gjeld *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442*, for tiltaket og anleggsfasen.
- Støyrapport 10242900-Kyrkjevegen 161\_R\_RIAKU\_00\_Støyfaglig utredning\_Rev00\_A, frå SWECO, eller nyare versjon skal leggjast til grunn for opparbeidinga. Om det gjerast endringar i plassering av bygg eller andre faktorar i byggefasen som endrar støytilhøva så bør støyvurderingane oppdaterast.

#### e) Kulturminne

**Arealbruk (PBL § 12-7 nr. 2 og kml av 9. juni 1978 nr. 50, § 8 andre ledd.)**

*Gbnr.17/451 er undersøkt av fylkeskommunen ved arkeologisk registrering i tida 04.09-07.09. 2023. Det vart funne eit lite parti med «ardspor» som blei datert til før-romersk jernalder (Kulturminne-ID 305726). Minnet er merka på plankartet med juridisk line 1210 for bygg, kulturminne mm. som skal bevarast, samt sikra med føresegnssområde ut til 5 m som er merka #1 på plankartet. Sjå § 5 for føresegner til #1.*

## § 3. Føresegner til arealformål

### § 3.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

#### § 3.1.1 Felles føresegner for bygningar og anlegg (felt BV, NÆ, f\_V, o\_KV, o\_AVG og o\_KH.)

##### *Eigarskap (§ 12-7 nr. 14)*

Offentlege områder er angitt med ingress o\_ føre feltnamn mens felles områder er angitt med ingress f\_ føre feltnamn. Områder utan ingress skal ha annet eigarskap (privat)

### § 3.1.2 Dokumentasjonskrav og underlag for byggjesakshandsaming (§ 12-7 nr. 12)

Ved søknad om rammeløyve skal følgende dokumentasjon følgje med:

- Situasjonsplan, heilskapleg for eigedomen i målestokk 1:200, 1:250 eller 1:500. Bygningar og nabobygg med anlegg inn mot eigedomen skal visast målsett og for avstandar til bygningar og veger. Nabobygg, veger og eigedomsgrenser skal være synt på terrengsnitt.
- Detaljprosjektert VAO-plan, basert på VAO rammeplan.
- Geoteknisk prosjektering for bygningar og anlegg jf. råd i Geoteknisk rapport frå Norconsult - Vurdering av områdestabilitet, Dok.nr.: 52404952-RIG-R01 Versjon: J01 dat. 2024-09-09
- Plan for anleggsverksemda jf. § 6.2 a)

### § 3.2 Kombinert næring og bensinstasjon/vegserviceanlegg (felt NÆ/BV.)

a. *Utforming (§12-7 nr. 1):*

- Området skal vera for bensinstasjon/vegserviceanlegg.
- Grad av utnytting: 50%-BYA.
- Maks høgde møne/gesims: 9 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

### § 3.2 Næring (felt NÆ.)

a. *Utforming (§12-7 nr. 1):*

- Grad av utnytting: 50%-BYA.
- Maks høgde møne/gesims: 9 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng.
- Arealer for køyring skal utformast med fast dekke.
- Tomt og terreng gis ein tiltalande utsjånad.

b. *Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5):*

Næringsområdet skal være for industri-, handverk- og lagerverksemd.

Parkering:

- Produksjons- og næringslokale: Min. 2 biloppstillingsplassar per 100 m<sup>2</sup> BRA. Til berekning av %-BYA reknast 1 P (18 m<sup>2</sup>) per 50m<sup>2</sup> BYA for produksjons og næringslokale.
- Lager: Det stillast ikkje krav til eigen parkeringsplass for kvar lagermodul, men oppstilling av ein bil kan gjerast langs eigen port av den som disponerer lagermodulen. Parkering skal for lager ikkje skje så den er til hinder for passering fram til andre lagermodular. Unntak gjeld berre for kort tids biloppstilling under lasting /lossing.

### § 3.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

#### § 3.5.1 Veg (felt f\_V)

a) *Utforming (§12-7 nr. 1)*

f\_V har regulert vegbreidde 9 m som utvidast siste 3 m mot o\_KV2 Kyrkjevegen. Avkøyrsla er regulert som anlagt men utvidast innkøyring inn mot område NÆ.

b) *Eigarskap (§ 12-7 nr. 14)*

f\_V skal være felles for områda BV (gbnr.17/86) og NÆ (gbnr.17/451) i planen.

### § 3.5.2 Køyreveg, (felt o\_KV1, o\_KV2)

a) *Utforming (§12-7 nr. 1)*

o\_KV1 (fv.60-Sykkylvsvegen) er regulert 3,5m inn til vegsenter for anlagt veg med 6 m køyrebane og 0,5 m skulder.

o\_KV2 (kv.1046-Kyrkjevegen) er regulert som anlagt med 6 m køyrebane, 0,5 m skulder og regulert vegbreidde 7 m.

### § 3.5.3 Annan veggrunn, (felt o\_AVG1-o\_AVG3)

a) *Utforming (§12-7 nr. 1)*

Arealet skal givast ei tiltalende terrengbehandling.

b) *Arealbruk (PBL § 12-7 nr. 2)*

Områda skal nyttas til grøntanlegg, veggrøfter, snøopplag, skilt, kabeltrasear etc.

### § 3.5.4 Kollektivhaldeplass (felt o\_KH)

a) *Arealbruk (PBL § 12-7 nr. 2)*

Området skal nyttas til busslomme.

## § 4. Føresegner til omsynssoner (11-8)

### § 4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140)

*Frisiktsoner H140\_1-3*

Innan frisiktsonene skal det til ei kvar tid være fri sikt ned til 0,5 m over dei tilstøytande vegars vegnivå. Det er ikkje tillate med busker, gjerde eller andre sikthinder som kan komma over angitt høgd.

*Faresone Annan fare H390 (Storulykke)*

Heile planområdet ligg innanfor faresone storulykke frå Sandellafabrikken, definert i kommunedelplan for Sentrum – Ikornnes 2019-2029 av 16.12.2019.

Gassen TDI (Toluendiisocyanat) er

- Sterkt irriterande og sensibiliserande gass.
- Kan forårsake astma, hud utslett og alvorleg lungeskade.
- Har lav lukterskel, men helseskade kan inntreffe før lukt oppfattast.

Bedrifter i planområdet kan vurdere følgjande tiltak for risikoredusering:

- Vurdere Sandella fabrikkens beredskapsplan i beredskapsplan for egen bedrift.
- Vurdere behov for tiltak ss. tetting av ventilasjonssystem, overtrykkssystem, gassdeteksjon og alarmsystem.
- Vurdere tilfluktsrom eller evakueringsplan ved lekkasje. Aktsemd bør særleg utvisast ved evt. brann / røyk frå Sandella fabrikk da røyken kan innehalde TDI.
- Planlegge og gjennomføre egne beredskapsøvingar med utgangspunkt i TDI risiko.

## § 5. Føresegnsområde (§ 12-7. pkt.6)

*Føresegnsområde #1*

Det freda området blir frigitt utan vidare villkår om arkeologisk undersøking.

## § 6. Rekkefølgeføresegner (§ 12-7 nr. 10)

### § 6.1. Før rammeløyve (felt NÆ og BV)

- a) **Detaljprosjektert VAO-plan** skal utarbeidast og vere godkjent av kommunen seinast som ein del av rammeløyve og før bygging av desse anlegga startar.

*Til grunn for Detaljreguleringsplanen er VAO rammeplan frå Riksheim, Oppdrags nr. 2024043, dat.18.12.24.*

- b) **Matjordplan:** Matjorda innanfor planområdet skal bli ivareteke og brukas til opparbeiding av nytt jordbruksareal eller til forbetring av anna dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon. Før det kan gis rammeløyve og igangsetjingsløyve (IG) til første tiltak innanfor planområdet skal landbrukssjefen ha godkjent mottaksarealet og en matjordplan med terrengprofil. Matjorda skal ikkje flyttast før matjordplan er godkjent.

Rettleiaren «Jordmassar – frå problem til ressurs» skal leggjast til grunn for gjennomføring av jordflyttinga. Ved behov for endringar i matjordplanen må dette meldast inn til landbruksforvaltninga i kommunen og godkjennast på forhånd. Kommunen kan føre tilsyn med jordflyttinga og stoppe arbeidet dersom det blir oppdaga forhold som ikkje er i tråd med matjordplanen.

### § 6.2. Før igangsetjingsløyve (felt NÆ, BV, f\_V)

- a) Plan for anleggsverksemda: Det må være ein plan for vern av omgivnadene mot støy og andre ulemper i byggje- og anleggsfasen vedlagt til søknad om igangsetjing. Planen skal gjera greie for miljøtiltak knytt til trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikktryggleik for gåande og syklende, reinhald og støvdemping og støyforhold. Nødvendige vernetiltak skal vera etablert før byggje- og anleggsarbeidet blir sett i gang.
- b) VAO-plan: Før det blir gitt igangsetjingsløyve til bygg, skal igangsetjingsløyve til VAO anlegg vera gitt.
- c) Lokal stabilitet i grunnen skal vurderast ved at fagområde geoteknikk skal ansvarsbeleggast ved søknadspålagt tiltak med krav om ansvarsrett. Geoteknisk prosjektering for bygningar og anlegg skal vere utført av ansvarleg føretak før igangsetjingsløyve kan gis.

### § 6.3 Før bygningar tas i bruk (felt NÆ og BV)

- a) Renovasjon: Saman med søknad om mellombels bruksløyve skal det sendast stadfesting frå renovasjonsselskapet på at renovasjonsløysing er ferdig opparbeidd på eigdommen.
- b) Infrastruktur: Bruksløyve kan givast når nødvendig infrastruktur som veg, vatn, avløp og straum er ferdig anlagt.
- c) Før det gis bruksløyve innanfor planområdet, skal det dokumenterast at jordflyttinga er gjennomført i samsvar med godkjent matjordplan.

## Dokumenter som gis juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

1) **Støyfagleg utredning Detaljregulering frå Sweco**

10242900-Kyrkjevegen 161\_R\_RIAKU\_00\_Støyfaglig utredning\_Rev00\_A

Tilvising: [§ 2.1 kule pkt. 2.](#)

2) **Vurdering av områdestabilitet**

Lokal stabilitet i grunnen skal vurderast ved at fagområde geoteknikk skal ansvarsbeleggast ved søknadspliktige tiltak med krav om ansvarsrett.

Ved reguleringsvedtak ligg føre:

*Geoteknisk rapport frå Norconsult 52404952-RIG-R01 Versjon: J01 Dato: 2024-09-09.*

Tilvising: [§ 3.1.2 kule pkt. 3.](#)

3) **VAO-rammeplan for detaljregulering frå Riksheim**, Oppdrags nr. 2024043, dat.18.12.24, skal leggast til grunn for utarbeiding av VAO-plan for planområdet.

Tilvising: [§ 6.1 a\)](#)

4) **Matjordplan for Kyrkjevegen 161, gbnr. 17/451 – Hjemmelkompaniet AS**

Tilvising: [§ 6.1 b\)](#)

---§§§---