



**Arkiv:** FA-L13, GBNR-14/467,  
PLANID-15282021003  
**JournalpostID:** 23/2208  
**Saksbehandlar:** Arild Sunde Rinnan  
**Dato:** 24.02.2023

## Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
PS 14/23	Nærings- og utviklingsutvalet	06.03.2023
PS 18/23	Kommunestyret	27.03.2023

### Detaljregulering Sykkylven sjøfront - 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 Sykkylven sjøfront, BS22 (planid 15282021003), jamfør føresegner, planomtale og plankart sist revidert 23.02.2023.

#### Nærings- og utviklingsutvalet - 14/23

#### **NU - behandling:**

Arealplanleggar Arild Sunde Rinnan orienterte og svara på spørsmål frå utvalet.

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

#### **NU - Vedtak:**

##### **Nærings- og utviklingsutvalet rår kommunestyret til å gjere slikt vedtak:**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 1.ledd, eigengodkjenner kommunestyret i Sykkylven kommune fremja planforslag, Detaljregulering Sykkylven sjøfront, BS22 (planid 15282021003), jamfør føresegner, planomtale og plankart sist revidert 23.02.2023.

#### Kommunestyret - 18/23

#### **KST - behandling:**

Sveinung Vemøy og Therese Utgård Aas bad om å få vurdert habiliteten, som følge av slektskap til utbygger av Spar-butikken i området.

Begge vart samrøystes vedtekne inhabile.

Janne Brunstad og Leif Inge Grebstad tok sete som vara.

Einingsleiar tekniske tenester svara på spørsmål.

Samrøystes vedtak: Som nærings- og utviklingsutvalet si tilråding.

## **KST - Vedtak:**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 1.ledd, eigengodkjenner kommunestyret i Sykkylven kommune fremja planforslag, Detaljregulering Sykkylven sjøfront, BS22 (planid 15282021003), jamfør føresegner, planomtale og plankart sist revidert 23.02.2023.

## **Saksutgreiing**

### **Bakgrunn for saka**

Planforslaget var til 1.gongs politisk behandling i NU-møtet 14.11.2022. Der vart det vedtatt å legge planforslaget ut til 1. gongs høyring og offentleg ettersyn. Merknadsfristen var 09.01.2023. Det er kome inn merknader frå 11 partar. 9 offentlege og 2 private. Det var motsegner til planen frå Statsforvaltaren og fylkeskommunen. Merknadane ligg vedlagt saka og er oppsummert og kommentert i dokumentet «Vedlegg 1 Sykkylven sjøfront BS22\_Merknadsvurdering etter 1. gongs høyring og offentleg ettersyn».

Planforslaget er justert der det var naudsynt og motsegnene til planen er trekt.

Planforslaget vert lagt fram til 2. gongs politisk behandling med innstilling om å eigengodkjenne reguleringsplanen.

### **Saksopplysningar**

Planforslaget er utarbeida av Kibsgaard-Petersen AS. Forslagsstillarar er REN Sykkylven AS. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av daglegvarebutikk med mogleg etablering av 2.etasje for offentlege formål, gangsti langs sjøfronten og torg med ulike bruksområde.

### *Omtale av planforslaget*

Planområdet omfattar arealet mellom sjøfronten og fylkesveg 60, frå den gamle kaia og nordover til Aureelva. Langs sjøfronten skal det opparbeidast ein gangsti som skal kople seg på gangstien som skal opparbeidast i sør i samband med utbygginga av Sparbutikk og leilegheitsbygg. Gangstien blir regulert heilt til over Aureelva for å kunne kople seg på gangveg som ligg regulert i rundkøyringsplanen i småbåthamnkruset. Den tidlegare godsterminalkaia opprettheld sin funksjon som kai og kan vidare ta imot person- og turisttrafikk. Sør i planområdet blir det regulert til eit kombinert forretning/kontor/tenesteyting. I første etasje kan det etablerast ein daglegvarebutikk, medan 2. etasje er til offentlege formål som kontor og tenesteyting. Innkøyring til daglegvarebutikken er frå den sørlegaste rundkøyringa. Nord for det kombinerte formålet er det regulert til torg. Dette er eit offentleg areal som skal kunne tilretteleggast for ein fleksible bruk; torghandel, servering, fleirbruk ved arrangement, turisme og tilsvarande andre aktivitetar. Det er regulert til offentleg parkering og sykkelparkering på arealet sør for friområdet med volleyballbane.

### *Felles behandling av plan- og byggesak*

Vanlegvis behandlas plansak og byggesak i 2 forskjellige prosesser. Det er likevel tillat å gjennomføre desse i ein parallell prosess, jf. plan- og bygningslova §§ 1-7 og 12-15. REN Eigedom AS ønskjer å etablere ei daglegvarebutikk på ein etasje på område F/K/T. Dette er i dag kommunal grunn og det har vore viktig for kommunen som noverande eigar å vite kva som konkret skal bli bygd på området. Ved at byggesaka blir utarbeida samstundes med planen vil både kommunen og andre interessentar få ein føreseielegheit for kva som bli bygd. Til saka ligg det byggemeldingsteikningar (situasjonsplan, fasadar og snitt) som vanlegvis følger nabovarslinga til byggesak. Ved offentleg ettersyn har sektormyndene og naboar fått moglegheit til å både uttale deg til plansaka og til den konkrete byggesaka av daglegvarebutikk.

## **Gjennomgang og vurdering av nokre sentrale tema i plansaka**

### Motsegntema støy

I samband med fråsegn til 1. gongs høyring og offentleg ettersyn hadde Statsforvaltaren motsegn til reguleringsplanen fordi «*støy ikkje er tilstrekkeleg avklart. Støyrapporten må ta utgangspunkt i så høgt bygg som plana opnar for. Støynivå må bereknast ved fasade for kvar etasje av støyfølsamt bruksføremål som kan få endra støytilhøve.*

*Vidare må ein endre føresegnene slik at dei er eintydige på at plana ikkje opnar for støyfølsamt bruksformål. Alternativt må støyrapporten utgreie støy for støyfølsamt bruksføremål i nytt bygg.»*

Støynotat vart oppdatert med nytt bygg inntil 10 meters høgde. Fasadenivå er presentert ved mest utsatte fasadepunkt uavhengig av etasjehøyde. Det vil si at dersom 2. etasje er mest utsatt, er det dette fasadenivå som presenteres fra støyberegningen. Øvrige etasje i samme punkt får mindre eller ingen forskjell ved etablering av nytt bygg. Konklusjonen er at i hovedsak er det marginale endringer på allerede støyutsatte fasader, og er etter T-1442 definert som en lite merkbar endring i støynivå. Reguleringsføresegnene er justert slik at det ikke åpner for støyfølsom bruk innenfor F/K/T (§ 3.8).

Statsforvaltaren trekte motsegna med brev den 14.02.2023.

### Motsegntema samferdsel og trafikktryggleik

I samband med fråsegn til 1. gongs høyring og offentleg ettersyn til Detaljregulering Sykkylven sjøfront, BS22, har fylkeskommunen kome med fleire motsegner til planforslaget utifrå omsynet til trafikktryggleik.

Frisikt: *Motsegn fram til plankartet omfattar frisiktsoner i sin heilskap, anten som linje eller polygon, alt etter som kva areal frisiktsona omfattar. Frisiktsonene må bli talfesta.*

Kommentar: I samråd med Norconsult (veg- og trafikk konsulent) er det nå lagt inn frisiktslinjer iht. N100. De linjene som ligger utenfor planområde, er illustrerte linjer. Innenfor planområder er det juridiske linjer – frisiktslinje (1222). Med unntak av en liten del på o\_Torg ligger disse inne i trafikkareal og det er derfor markert med linjer og ikke soner.

Fylkeskommunen trekte motsegna med brev den 22.02.2023.

Fortau vs. gang-sykkelveg: *Ved fartsgrense 60 km/t skal det vere gang- og sykkelveg, men minimum breidd mellom gang- og sykkelveg og køyreveg på 1,5 m. Dersom det ikkje er mogleg å få til gang- og sykkelveg på ei kort strekning, kan det bli søkt om fråvik. Fylkeskommunen kan ikkje finne at det er behandla noko fråvik knytt til fortau her. Fylkeskommunen pliktar derfor å fremme motsegn inntil regulert løysning for gåande og syklande er i tråd med krava i N100, alternativt at fråvik er omsøkt og akseptert.*

Kommentar: Alle fortau er tatt ut av planen og erstattet med GS-veg. Det er lagt inn grøntrabatt ved o\_Torg/nordligste rundkjøring. Den kontinuerlige grøntrabatten gir avstand mellom GS og køyreveg på mer enn 1,5 meter. Planområdet er utvidet langs hele fylkesvegen for å få med og vise grøntrabattene fra godkjent områdeplan.

Fylkeskommunen trekte motsegna med brev den 22.02.2023.

Areal mellom park og fylkesveg: *Park o\_PA er regulert heilt inntil fylkesvegen, og det er ikkje sett av sideareal til fylkesveg. Som kjend skal sideareal m.a. tene som sikkerheitssone. Det må ikkje leggst til rette for bruk som negativt påverkar tryggleiken på- og langs fv. 60. Dette gjeld også dei som skal opphalde seg i parken. Her må ein finne ei løysning som gir buffersone mellom parken og fylkesvegen. Vi gjer merksam på at eventuelle bufferelement ikkje må komme i konflikt med eventuelle siktsonar eller tryggleikssona langs fylkesvegen. Med heimel i veglova §1a, nullvisjonen (om null drepne eller*

*hardt skadde i trafikken), har vi motsegn til plasseringa av parken heilt inntil fylkesvegen.*

Kommentar: Det lagt inn ny GS-veg fra overgangsfelt - rundkøyring nord, til «knekken» på GS-vegen langs sjøfronten. Kommunen trur dette vil hindre kryssing av fylkesvegen utanom gangfelta for gåande nordfrå, då det naturlege blir å følgje gang- og sykkelvegen til gangfeltet ved rundkøyringa samstundes som det blir meir avstand mellom park og fylkesvegen. Planområdet utvidast til angitt «vegskulderkant» på fylkesvegen og området mellom fylkesvegen og GS-vegen angitt som annen vegggrunn – grøntareal. Dette gir en avstand frå fylkesvegens køyrebane til o\_Park på meir enn 5 meter.

Fylkeskommunen trekte motsegna med brev den 22.02.2023 med vilkår for eigengodkjenning at «Føresegn § 6.3 må bli oppdatert slik at det blir tatt med i planføresegna at tiltak innanfor arealformålet ikkje kan plasserast nærare gang- og sykkelvegen enn 3 meter målt frå kant gang- og sykkelveg.»

Følgjande er tatt inn i føresegna § 6.3:

*«Tiltak innanfor arealformålet må plasserast minimum 3 meter frå kant til gang- og sykkelvegen langs fylkesveg 60.»*

Kommunen vurderer at vilkåret for eigengodkjenning er oppfylt. Same setning er tatt inn i § 6.2 for friområde. Då det også her ligg gang- og sykkelveg langs fylkesveg 60.

#### 1 etasje vs. 2 etasjer på «Remabygget»

Det har i høyringsrunda kome merknad frå fleire av naboane som meiner at det ikkje må gis høve til å bygge meir enn 1. etasjes bygg innanfor planområdet. Dei meiner at bygget vil skape et brot mellom sjø og sentrum, forringe sjøfronten og kai-området ytterlegare. Høgare bygg med tenesteyting vil ha meir behov for parkeringsplassar og andre pålagde bunde areal. Dei er også bekymra for om Sykkylven kommune ikkje nyttar seg av opsjonen på ein 2. etasje så vil det bli mogleg for Rema å søke om ei utbygging på 4 etasjar med dispensasjon for ei 5. etasje.

Kommentar:

Kommunen har eit ønske om moglegheit til å etablere ein 2. etasje over daglegvarebutikken til offentlig formål. Dette er difor regulert inn som ein moglegheit i planen. Bygget vil då få ein maksimal totalhøgde på 10 meter. Moglegheitsrommet i områdereguleringa er 4 etasjar. Å regulere til 2 etasjar er difor ikkje kontroversielt.

Så lenge politikarane vil ha ein avtale om ein 2. etasje på bygget foreslår administrasjonen å halde på planen slik den no er utforma på dette området. Om politikarane ombestemmer seg, så er grunnlaget for ein 2. etasje annleis.

At det blir 5 etasjar ved sjøfronten om ikkje kommunen nyttar seg av opsjonen på ein 2. etasje er det ikkje planmessig grunnlag for slik detaljreguleringa no er lagt opp.

#### Gangsti langs sjøfronten

Det har i planprosessen vore viktig å vidareføre gangstien langs sjøfronten som har lagt som eit premiss i områdereguleringa frå 2016. Denne blir no regulert inn til og med over Aureelva. Det er ikkje tenkt noko utfylling i sjø i planområdet, så gangstien blir lagt på eksisterande grunn med unntak av nord for gamlekaia der det blir laga ein brukonstruksjon for å føre gangstien i ei rettare linje. Ved den tidlegare godsterminalkaia vil gangstien gå i front av «Kaitrappa». Det er knytt rekkjefølgjekrav til opparbeiding av gangstien med tilhøyrande friområde for tiltak både i områda med F/K/T og Torg. Kommunestyret skal merke seg at rekkjefølgjekravet til opparbeiding av friområde ikkje omfattar arealet på gamlekaia.

Samla vurdering

Planforslaget legg opp til å etablere ein daglegvarebutikk i sørlege del av planområdet. Det er lagt inn moglegheit for ein 2. etasje på dette bygget som kan nyttast til offentlig formål. Dette er i tråd med

politiske ønskjer. Området nord for denne butikken skal kunne nyttast til ein variert bruk. Kva som blir etablert på arealet og kva den blir nytta til blir opp til kommunen å legge til rette for. Planen legg opp til ein vidare gangforbindelse langs sjøfronten som vil knytte folk sin bruk av området tettare til sjøen. Motsegnene til planforslaget er behandla og trukket av Satsforvaltaren og fylkeskommunen. Administrasjonen anbefaler å eigengodkjenne planforslaget som det føreligg.

### **Økonomiske konsekvenser**

Kommunen er involvert i eit makebyte av areal basert på reguleringsplanen. Planen legg opp til ei utvikling av området på sjøfronten på areal som kommunen eig, noko som kan føre til både utgifter og inntekter.

Bente Glomset Vikhagen  
kommunedirektør

Bjarte Hovland  
einingsleiar tekniske tenester

### **Vedlegg:**

20230223 - Sykkylven sjøfront Plankart rev.23.02.2023

20230223 - Sykkylven sjøfront - Føresegner rev. 23.02.2023

20230223 - Sykkylven sjøfront - Planomtale rev. 23.02.2023

Merknader frå høyring - samla

Fylkeskommunen - Sykkylven sjøfront BS22 - trekk av motsegner

Statsforvaltaren - Sykkylven sjøfront BS22 - trekk av motsegner

Vedlegg 1 - Sykkylven sjøfront BS22\_Merknadsvurdering etter 1. gongs høyring og offentleg ettersyn

991-vedlegg 2 Geoteknisk prosjekteringsrapport - V2 20230209

991-vedlegg 3 Geoteknisk datarapport 20230119

991-vedlegg 4 VA-Rammeplan 20230220

991-vedlegg 5 Støyyvurderinger 20230201

Vedlegg 6 Trafikkvurdering 20221004

Vedlegg 7 ROS-analyse 20220930

991-vedlegg 8 Referat møte med Straumen Nett AS 20230208

Byggemeld.tegn butikk - fasader 20221005

Byggemeld.tegn butikk - situasjonsplan 20221005

Byggemeld.tegn butikk - snitt 20221005

Eigedomar ved Sykkylven kai