



Dykkar ref.:

Vår ref.:

23/264 - 35 / ARIRIN

Dato:

24.11.2025

Detaljregulering Åsgarden, BU2 - Avgrensa høyring av planforslaget

Planforslaget var til 1.gongs høyring og offentleg ettersyn i perioden 21.11.2024 – 16.01.2025. Ved behandling av merknadane hadde Statens vegvesen eit innspel om å sjå nærare på ei etablering av eit tosidig fortau slik at også bustadane innanfor planområdet har eit tilbod og ein kan i større grad legge opp til godt plasserte kryssingspunkt over vegen. Kommunen har hatt oppe politisk sak der det vart vedtatt at det skal etablerast fortau også på austsida av Åsvegen.

Det er også gjort ei omfordeling av passering av bustadeiningane i feltet og det er gjort ei mindre auke av talet på bustadeiningar frå maksimalt 41 til maksimalt 45.

For å sikre medverknad vurderer kommunen at desse endringane i planforslaget må ut på ei avgrensa høyring og offentleg ettersyn. Det gjerast med dette brevet.

I tillegg ønskjer vi at sektormyndene som hadde motsegn til planforslaget ved 1.gongs høyring vurderer om desse kan trekkast med bakgrunn i justeringar i planforslaget.

- Motsegn fylkeskommunen: Sikre grønne forbindelsar til leikeområdet i plankart og føresegner.
- Motsegn Statsforvaltaren: Tilkomst til leikeareala må bli sikra med tilfredsstillande stigning for universell utforming i reguleringsplanen.

Saksopplysningar og vurdering:

Innregulering av fortau

Statens vegvesen hadde følgjene merknad ved 1.gongs offentleg ettersyn:

«Det er fortau langs Åsvegen som knytt bustadfeltet til det overordna gang- og sykkelvegnettet inn mot sentrumsfunksjonane i sentrumsområdet og ferjekaia. Med ei tosidig utbygging langs Åsvegen, rår vi likevel til at ein ser nærmare på om ein bør etablere tosidig fortau slik at også bustadane



innanfor planområdet har eit tilbod og ein kan i større grad legge opp til godt plasserte kryssingspunkt over vegen.»

Administrasjonen vurderte ved gjennomgang av merknaden at ei tosidig fortausløyising burde vurderast for planområdet. Det vart laga ei politisk sak der administrasjonen ønske innspel frå nærings- og utviklingsutvalet om det var politisk ønske om å regulere ei slik løyising og kva utstrekning ei slik fortausløyising burde ha.

Nærings- og utviklingsutvalet vedtok følgande i møtet 11.03.2025:

«Fortauet blir ført heilt ned til Grebstadvegen og koplar seg på eksisterande gang- og sykkelveg. Med denne løyisinga får ein eit samanhengande gangvegssystem der ein unngår unødige kryssing av Åsvegen. Planmessig må det gjerast tilleggsprosessar for å få dette i orden. Planområdet må utvidast heilt ned til gang- og sykkelvegen ved Grebstadvegen. Ein må også få med nok areal til å etablere fortau med grøfteareal. Løyisinga bør også ut på ei avgrensa høyring slik at ein sikrar medverknad frå aktuelle mynde og eigar av 7/241. Gangvegen skal vere ferdigstillt før den 12 bustaden gis bruksløyve.»

I etterkant av dette politiske vedtaket kom forslagsstillar Norgeshus Ludviksen Bygg AS med eit brev til administrasjonen og NU om å revurdere kravet til fortau. I brevet vart det argumentert for blant anna høgare kostnad og redusert byggeareal for prosjektet med fortau.

Nærings- og utviklingsutvalet vedtok følgande i møtet 27.05.2025:

«NU held på vedtaket i sak PS 03/25 av 11.03.2025. NU rår til at det vert utarbeidd eit nytt forslag til fortau med minimum 3 meter bredde og 1,5 meter anna veggrunn – 6,5 meter byggegrense frå vegkant langs Åsvegen. Dette for å sikre trafikktryggleiken i området.»

For meir informasjon om prosessen for å få fortau inn i planen viser administrasjonen til dei to politiske sakane som er vedlagt.

Utforminga til fortauet er omtalt i føresegna § 3.2.2 og opparbeiding er sikra i § 5.2.2.

Fortausarealet blir i stor grad liggande på kommunalt eigd areal inn mot Åsvegen, medan grøfteareala «anna veggrunn» blir i stor grad liggande på dei private eigedomane gnr.7 bnr.25 og gnr.7 bnr.241.

Fortau er eit nytt element i planen. Ei regulering av dette ned til Grebstadvegen vil føre til utviding av planområdet og berøre eigedomar i større grad enn opphavleg planforslag. Den avgrensa høyringa sikrar naudsynt medverknad før reguleringsplanen kan gå inn i sluttbehandling.

Omfordeling av bueiningar i planområdet og auke i antall bueiningar

I planforslaget som var til 1.gongs offentleg ettersyn var det maksimalt 41 bueiningar som skulle fordelast slik innanfor dei fire delfelta:

BF1: 10 bueiningar

BK1: 10 bueiningar

BK2: 9 bueiningar

BK3: 12 bueiningar



I oppdatert forslag foreslås ei auke med 4 bueiningar til maksimalt 45 bueiningar fordelt slik innanfor dei fire delfelta:

BF1: 9 bueiningar

BK1 (A og B): 8 bueiningar

BK2 (A og B): 16 bueiningar

BK3: 12 bueiningar

Reduksjonen i BF1 skyldast at einebustadtomta i nordaustre hjørnet ville fått ein utfordrande tilkomstveg. Denne tomte er difor regulert til uteopphaldsareal (f_{UTE}) i staden for.

Innanfor BK1 er to bueiningar tatt ut fordi forslagsstillar legg opp til ein endra bustadtype for dette delfeltet, dette gir og meir plass til den universelt utforma vegen som skal førast fram til leikeplassane.

For BK2 så er det ønske om å auke talet på bueiningar med 7 grunna at det er ønske om å legge til rette for fire 4-mannsbustader der, totalt 16 bueiningar.

Talet for bueiningar som kan etablerast innanfor BK3 er uendra.

Det er ingen endring på maksimal gesimshøgde og maksimal mønehøgde innanfor byggeområda. Det som er foreslått er maksimal 8 meter gesimshøgde og maksimal 9 meter mønehøgde.

Statsforvaltaren har i varsel om oppstart kome med føringar at heile planområdet må utnyttast maksimalt for å redusere vidare utbyggingspress på matjord. Kommunen er difor i utgangspunktet positiv til å auke talet på potensielle bustadeiningar frå 41 til 45. No får ein og på plass eit nytt fortau langs Åsvegen som vil ivareta dei mjuke trafikkantane som skal ut av feltet og ned på nærliggande gang- og sykkelveg på ein god måte. Eit auka tall på bueiningar kan likevel ha andre verknader. Det er difor viktig å sikre medverknad på denne endringar i reguleringsprosessen gjennom denne avgrensa høyringa.

Motsegner til planforslaget

- Fylkeskommunen - Sikre grønne forbindelsar til leikeområdet i plankart og føreseigner:

Det er i oppdatert planforslag regulert inn ein tilkomstveg f_{TV} mellom internvegane f_{KV1} og f_{KV2} . Dette sikrar ein universelt utforma forbindelse mellom utbyggingsområda og til leikeplassane. Denne vegen skal opparbeidast i 2 meter bredde og ha fast og sklisikkert dekke. Opparbeiding av den er sikra i rekkjefølgjekrav § 5.2.1.

Kommunen ber fylkeskommunen vurdere om motsegna kan trekkast.

- Statsforvaltaren - Tilkomst til leikeareala må bli sikra med tilfredsstillande stigning for universell utforming i reguleringsplanen:

I føresegnene § 3.3.2 er det sikra at f_{TV} skal vere universelt utforma. Det er også lagt til at det er tillatt å jusere f_{TV} dersom det er naudsynt for å sikre universell utforming. Opparbeiding av den er sikra i rekkjefølgjekrav § 5.2.1.

Kommunen ber Statsforvaltaren vurdere om motsegna kan trekkast.



Andre oppdateringar i planforslaget:

- Renovasjon: Med auke i antall bueiningar som skal nytte internvegen f_KV2, som tilsaman blir potensielt 28 bueiningar, er det regulert inn eit areal for renovasjon langs internvegen. Der skal det plasserast felles avfallsløysing i form av bunntømte containere. Denne løysinga er i samråd med Attvin AS.

Avsluttande kommentar:

Kommunen ønskjer å gje offentlege mynde og private moglegheit til å uttale seg om utviding av planområdet og dei nye elementa som er tatt inn i planen før kommunen sluttbehandlar planen. Dette gjerast gjennom ei avgrensa høyring og offentlig ettersyn av planforslaget.

De kan gje merknad til planen via [elektronisk skjema](#), eventuelt på e-post til postmottak@sykkylven.kommune.no eller post til Sykkylven kommune, Rådhuset, Kyrkjevegen 62, 6230 Sykkylven. Merk innspelet med saksnummer 23/264.

Plandokumenta er elektronisk tilgjengeleg på kommunen si heimeside under «Høyringar».

Kom med merknad innan: **22.12.2025**

Kommunen ønskjer også fylkeskommunen og Statsforvaltaren vurderer å trekkje motsegnene som er gitt til planen.

Med helsing

Arild Sunde Rinnan
arealplanleggar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur