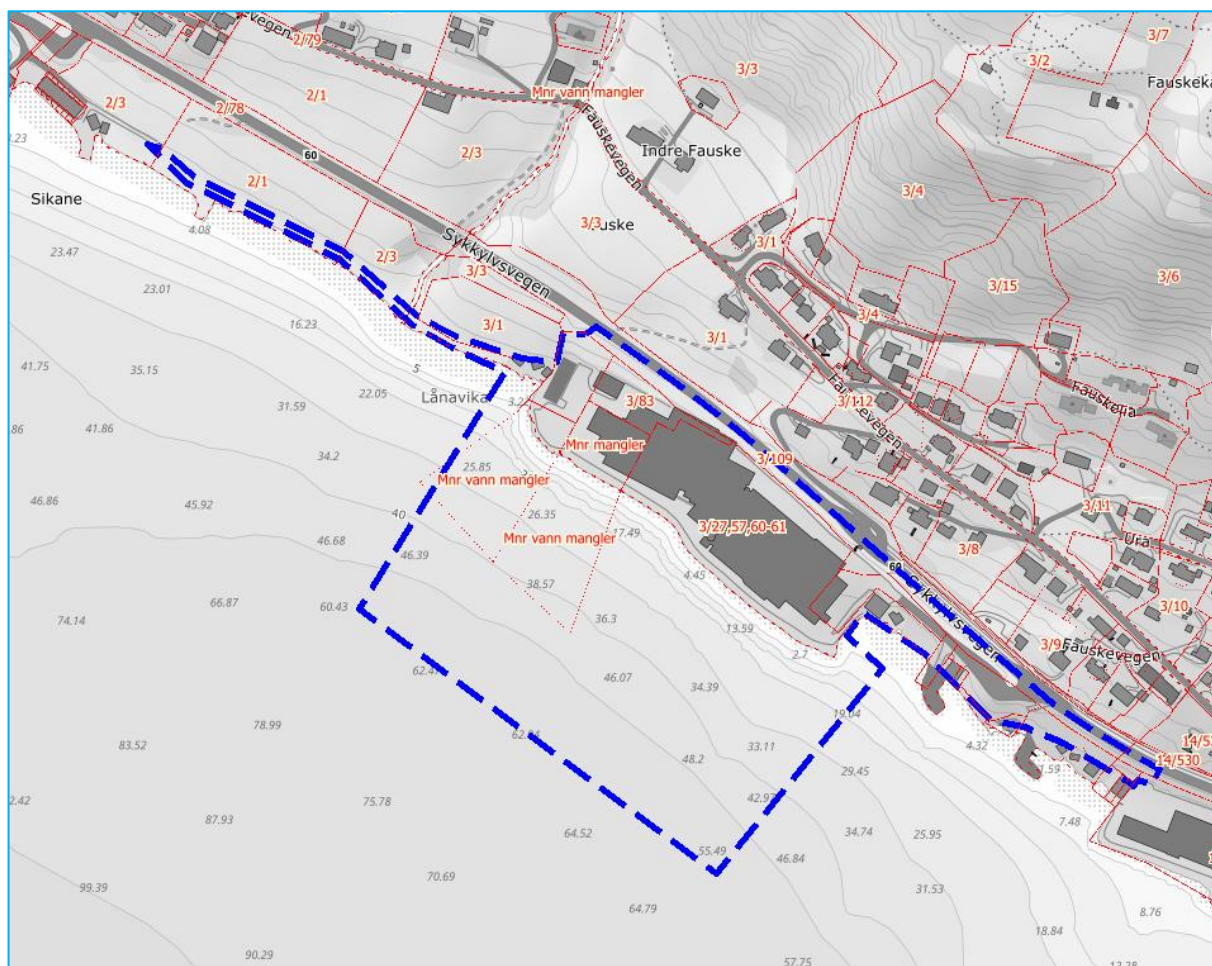


Planinitiativ til detaljplan Næringsfabrikken, gbnr. 27/3 mfl. – Sykkylven kommune



Figur 1: Framlegg til plangrense synt med blå stipla line.

Innhald

1. Innleiing	2
2. Planstatus.....	2
3. Konsekvensutgreiing (KU)	4
4. Administrativ eller politiske avklaringar.....	5
5. Føringar for planarbeidet.....	5
6. Framlegg til plangrense	6
7. Presentasjon planideen	6
8. Tiltaket sin verknad på landskap og omgivnad	7
9. Vesentlege interesser som blir råka av planarbeidet	7
10. Funksjonell og miljømessig kvalitet	7
11. Medverknad/samarbeid/interessekonflikt	7
12. ROS, samfunnstryggleik	8
13. Analyser/utgreiingar.....	8
14. Fagkunnig.....	10

1. Innleiing

1.1 Planinitiativ

Etter [forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.](#) skal det utarbeidast planinitiativ til kommunen seinast samtidig med førespurnad om oppstartsmøte etter pbl. § 12.8. Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissane for det vidare planarbeidet, og gjere greie for punkta i § 1 til forskrifta.

1.2 Lokalisering

Planområdet ligg på Fauske i Sykkylven kommune.

1.3 Bakgrunn

Planinitiativet er med bakgrunn i å leggje til rette for vidare utvikling av eksisterande og nye næringsaktivitetar. Initiativtakar: Næringsfabrikken AS
Plankonsulent: OSE AS

1.4 Målet med planen

Målsetjing med planen er å leggje til rette for:

- Næringsutvikling/service
- Overnatting/hotell
- To nye etasjar for delar av eksisterande bygningsmasse
- Kai/flytebryggje/seawalk
- Tilkømt langs sjø/samanhengande turveg
- Avklare naturfare

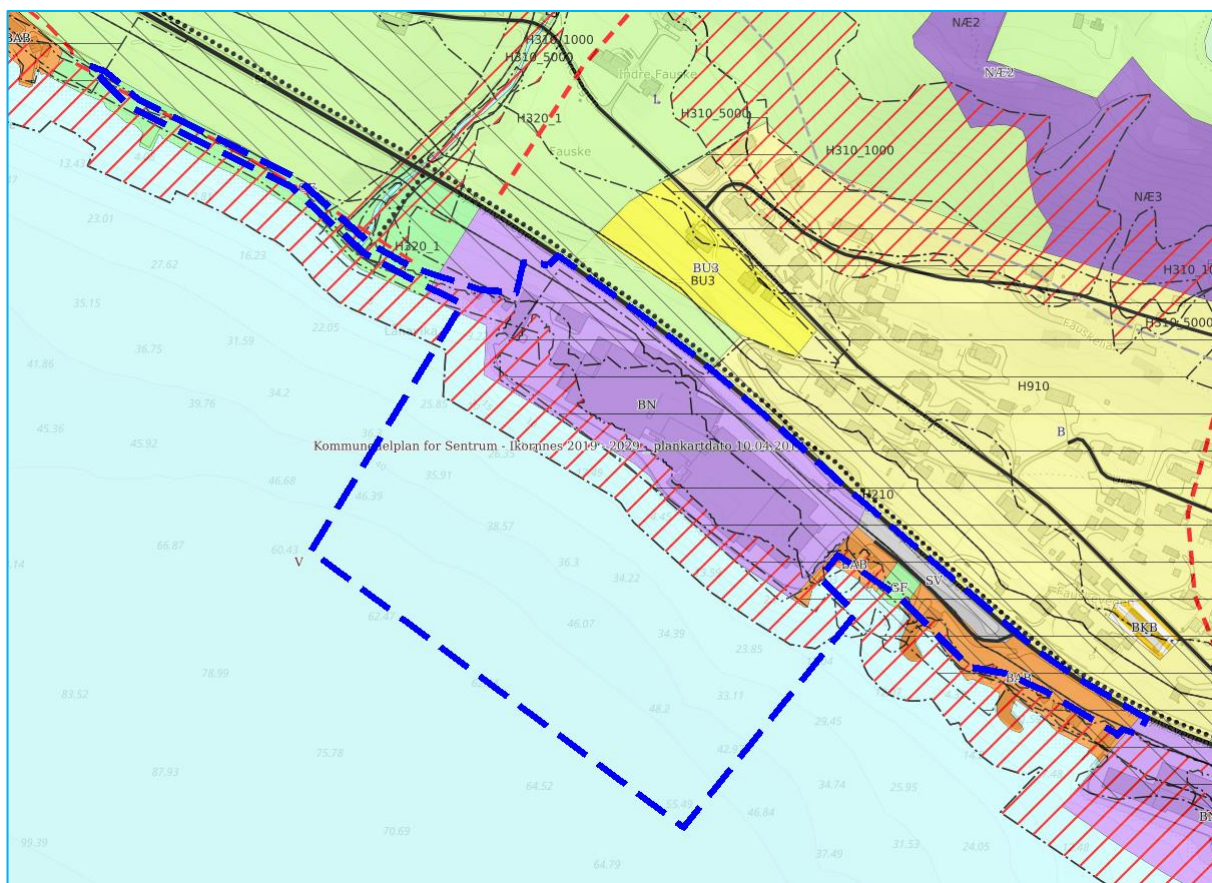
2. Planstatus

Overordna planar

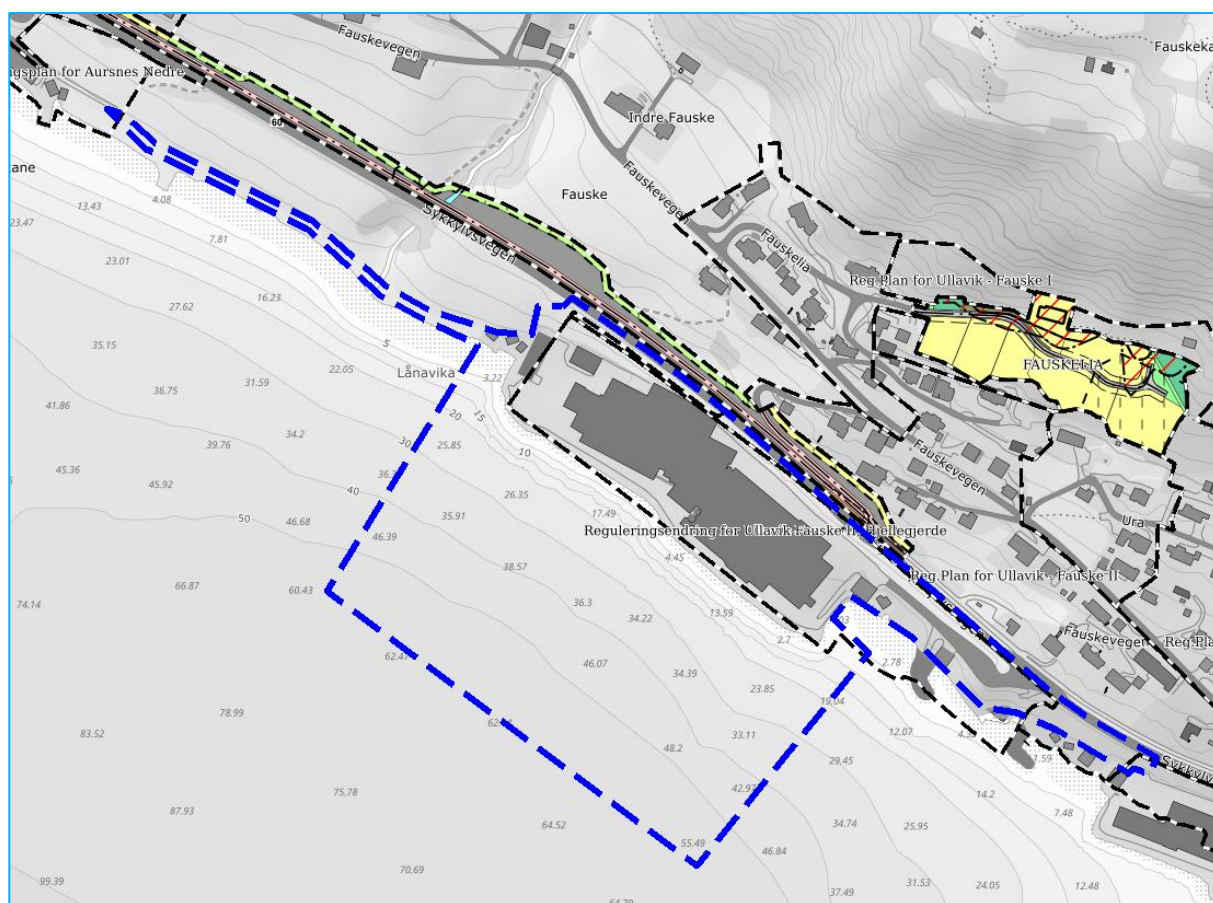
I kommunedelplan for Sentrum – Ikornnes 2019 – 2029 (KDP) har framlegg til planområde formål næring, naust, veg, grøntområde, LNF (Landbruk, natur, friluftsområde) og turveg. Delar av området ligg innanfor aktsemdområde for stormflo, flodbølgeoppskyllingssone, flaum, og aktsemdområde for støy.



Figur 2 Lokalisering av planområdet, markert med blå avgrensing



Figur 3 Utsnitt av kommunedelplan Sentrum - Ikorntnes 2019 - 2029 med framlegg til plangrense synt med blå stipla line.



Figur 4 Utsnitt av gjeldende reguleringsplanar med framlegg til ny plangrense synt med blå stipla line.

Reguleringsplanar

Framlegg til planområdet ligg innanfor 3 ulike reguleringsplanar. Det meste av planområdet ligg innanfor Reg. Endring for Ullavik- Fauske II, Hjellegjerde, vedteken 13.04.1988, planid 1988001. Hovudformål er næring, naust, friområde og veg.

I nordvest kjem planområdet så vidt innanfor Reguleringsplan for Aursnes nedre, vedteken 13.11.1975, planid 1975003. Formål innanfor framlegg til plangrense er jordbruk.

I søraust ligg planområdet innanfor Reg.Plan for Ullavik Fauske II, vedteken 07.05.1979, planid 1979002. Formål innanfor framlegg til planområde er naust og friområde.

Dispensasjon/vedtak

Det er ikkje gjeve dispensasjon eller vedtak som legg føringar for regulering.

3. Konsekvensutgreiing (KU)

Omtale av tiltaket

Leggje til rette for næringsutvikling, leggje til rette for to nye etasjar for ulike delar av bygget, (auke byggjehøgde i høve gjeldande reguleringsplan), leggje til rette for overnatting, leggje til rette for samanhengande turveg langs stranda, mindre kai for persontransport for lokale båtar. Vidare utvikling av området vil i all hovudsak skje innanfor alt bygd område, og vil gje små negative konsekvensar for omgjevnaden.

Vurdering av planarbeidet etter KU-forskrifta:

Etter § 6b skal reguleringsplanar alltid KU-vurderast etter tiltak i vedlegg I.

Arealbruken er avklart i overordna plan og ønska bruk av området er i samsvar med KDP Sentrum – Ikornnes. Det blir ikkje lagt opp til ny bygningsmasse over 15 000 m² BRA, jamfør grense i vedlegg I i KU-forskrifta.

Etter § 8 skal planar KU-utgreiast dersom dei får vesentleg verknad for miljø og samfunn og tiltak i vedlegg II. Vurdering etter § 10 i forskrifta:

Eigenskapar for planen/tiltaket:

a) Storleik, planområde og utforming

Planområdet femnar om areal som er nytta til næringsformål, naust og vegareal. Nærings- og vegarealet utgjer det største arealet, det er teke med mindre areal langs strandsona for å leggje til rette for turveg langs denne. Planområdet er på lag 126 daa.

b) Bruk av naturressursar, særlege areal, jord, mineralressursar, vatn og biologiske ressursar.

Det vert lagt opp til bruk av naturressursar for turveg mot nordvest, landbruksjord. Dette er i samsvar med overordna plan. Ressursen er avgrensa førekomst. Resten av arealet er «gråe areal», areal som er i bruk/har vore i bruk til næring og veg.

c) Avfallsproduksjon og utslepp

Det blir ikkje lagt opp til avfallsproduksjon eller utslepp.

d) Risiko for alvorlege ulykker og/eller katastrofar

Det blir ikkje auka risiko for alvorlege ulykker/katastrofar.

Lokalisering og påverknad som planen kan kome i konflikt med:

- a. Planen vil ikkje medføre tiltak i verneområde, utvalde naturtypar, prioriterte artar, verna vassdrag eller kulturmiljø. Det er registrert framande artar langs fylkesvegen, platan, parkslirekne og hagelupin.
- b. Planen vil ikkje medføre tiltak som vil skade truga artar eller naturtypar, verdifulle landskap, verdifulle kulturminne, viktige mineralressursar eller friluftsliv.
- c. Planen/tiltak kjem i konflikt med statlege planretningslinje, tiltak i strandsona. Næringsareal er teke i bruk, og er regulert og avsett i overordna plan til utbyggingsområde. Framlegg til turveg er sett av i overordna plan og/eller går gjennom utbyggingsområde, naust.
- d. Det vert lagt opp til omdisponering av LNF-formål som er dyrka for å leggje til rette for turveg i strandsona. Planen vil få små negative konsekvensar for landbruksdrift, det er ei stripe langs strandsona som det eventuelt vil bli gjort inngrep i.
- e. Det blir ikkje lagt opp til særleg auka miljøbelastning.
- f. Planen vil gje små negative konsekvensar for befolkninga si helse.
- g. Planen vil ikkje gje vesentleg forureining eller klimagassutslepp.
- h. Risiko for alvorlege ulykker som følgje av naturfarar er liten. Må avklare grunnforhold i området og flaumvurdering av bekk.

Planlagde tiltak vert vurdert til å ikkje medføre vesentleg verknad for verken miljø eller samfunn, jamfør § 10 i KU-forskrifta.

Konklusjon

Etter ei samla vurdering blir det vurdert at planarbeidet for detaljplan Næringsfabrikken gbnr. 27/3 mfl. ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing eller planprogram.

4. Administrativ eller politiske avklaringar

Det er gjort administrative og politiske avklaringar.

5. Føringer for planarbeidet

Lov og forskrift

- Plan- og bygningslova (pbl.)
- Forskrift til pbl.
- Naturmangfaldlova
- Forskrift om konsekvensutredning
- Forureiningslova
- TEK17

Føringar for planområdet:

- Nasjonalt

[Statlige planretningslinjer for klima og energi \(2024\)](#)

[Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet \(2025\)](#)

[Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen](#)

[Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging](#)

[RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen](#)

[Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen](#)

[Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging](#)

- Regionalt

[Fylkesplan for Møre og Romsdal 2025 – 2028](#)

[Fylkesstrategi for miljø, klima og energi](#)

[Fylkesstrategi for attraktive byar og tettstadar](#)

- Kommunalt

- Kommuneplanen sin samfunnsdel
- Kommunedelplan for Sentrum - Ikornnes
- Reguleringsplanar

6. Framlegg til plangrense

Plangrensa følgjer senterline til fylkesvegen mot nord, langs sør følgjer plangrensa strandsona, med utvida areal for areal sett av til næringsformål, for å leggje til rette for kai/flytebryggje. Området er i hovudsak regulert til næringsformål, med større bygning på mellom ein og tre etasjar. Arealet er på omlag 126 daa.

6.1 Verknad utanfor planområdet

Høgare bygningar kan gje konsekvensar for bustadar i nord for planområdet.

7. Presentasjon planideen

Bakgrunn for regulering

Tilrettelegging for å sikre eksisterande næringsaktørar og leggje til rette for nye næringar ved Næringsfabrikken.

Bygningar, anlegg og tiltak

Tilrettelegging for to nye etasjar for delar av eksisterande bygningsmasse, leggje til rette for kai/flytebryggje/Seawalk for persontrafikk.

Utbyggingsvolum; byggjehøgde og utnytting

I gjeldande reguleringsplan er det lagt inn byggjehøgde på tre etasjar med ei samla høgde på inntil 15 m målt frå kainivå. Det er ikkje bygd ut med full høgde for heile bygget.

Det er ønskeleg å leggje til rette for to nye etasjar for delar av bygget. For austre del av bygget er det ønskeleg med byggjehøgde topp gesims 20 m frå gjennomsnittleg terreng, medan for resten av bygget er sett til topp gesims 16 m frå gjennomsnittleg terreng. Det blir lagt opp til at bygg skal trappast med ulike høgder. Teknisk infrastruktur (heishus, ventilasjon m.m.) kan gå over desse høgdena med inntil 3 m, avgrensa til inntil 15 % av takoverflata.

Dette er tentative høgder, i samband med forprosjektering av bygget i planprosessen kan det bli mindre avvik for det som blir lagt ut til offentleg ettersyn.

Området har høg utnytting per i dag, det er difor ønskelege med utnyttingsgrad på rundt 80 – 90 % BYA, inklusiv biloppstilling på bakkenivå.

Verknad på og tilpassing til landskap og omgivnad

Det blir sett krav til estetikk, materialbruk, fargeval og utforming av nye bygg for å tilpasse utbygginga til landskap og omgivnad.

Utviklingsfasar

Det blir vurdert/omtalt i planomtalen korleis området skal utviklast.

Rekkjefølgjekrav

Det blir lagt opp til rekkjefølgjekrav, nødvendige tiltak for å sikre trygg tilkomst til planområdet – turveggar i aust og vest og krav til brannsløkkjekapasitet før ny utbygging. Nødvendig veg og teknisk infrastruktur er bygd ut for planområdet.

8. Tiltaket sin verknad på landskap og omgivnad

Planlagt utbygging vil få mindre verknad på landskapet på grunn av at området alt er bygd ut. Nye etasjar vil gje eit meir markert i bygg i området, og vil kunne påverke utsikt for busetnad nord for planområdet.

9. Vesentlege interesser som blir råka av planarbeidet

Det er ikkje vesentlege interesser som blir påverka av planarbeidet.

10. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Plandokumenta vil gje vurdering av samfunnstryggleik, klimatilpassing, biologisk mangfald, landskap, friluftsliv, kulturminne og kulturmiljø m.m.

11. Medverknad/samarbeid/interessekonflikt

Medverknadsstrategi

Behov for medverknadsmøte blir vurdert etter varslingsplan av oppstart av planarbeid.

Interesser/interessentar som blir råka av plan

- Naboar
- Offentleg mynde

Varsling av planarbeid

I samband med oppstart av planarbeid skal varsel sendast til:

- Statens vegvesen
- Statsforvaltaren i Møre og Romsdal
- Møre og Romsdal fylkeskommune
- NVE
- Direktoratet for mineralforvaltning
- Fiskeridirektoratet
- Kystverket
- Mattilsynet
- Sykkylven energi AS
- Attvin AS
- Sykkylven kommune
- Naboar

12. ROS, samfunnstryggleik

Statsforvaltaren si sjekkliste blir nytta, med ROS-analyse for aktuelle tema i sjekklista, med samandrag i eige kapittel i planomtalen. Tema som er aktuelle å ta omsyn til er klimaendringar, naturfare, trafikk, forureining, havnivåstigning/stormflo og grunnforhold. Ikkje uttømmmande.

13. Analyser/utgreiingar

Moglege utgreiingar:

Grunnforhold – geoteknikk

Del av planområdet ligg under marin grense, det må gjennomførast utsjekk av grunnforholda under marin grense.

Grunnforhold – forureina grunn

Det er ikkje kjent at det er forureina grunn innanfor planområdet, jamfør utsjekk kart Miljødirektoratet.

Skred

Det er gjennomført skredfare kartlegging av dette området, det kjem ikkje faresoner inn på eksisterande bygningsmasse. For bekk vest for næringsområdet er det faresoner for skred med sannsyn 1/1000 og 1/5000. Bruk til turveg er avklart i høve skred.

Flaum/stormflo

Det må gjennomførast vurdering av konsekvensar av stormflo/havnivåstigning, blir vurdert i planomtalen.

Bekk vest for næringsområdet ligg innanfor aktsemdområde flaum – flaumfare må avklarast av fagkunnig dersom ein skal regulere og leggje til rette for tursti innanfor aktsemdsona.

Trafikkutgreiing

Trafikk blir estimert og vurdert i planomtalen.

Vegsystem

Vurderinga av dimensjoneringsklasse, frisikt, vegnormal, kryss/avkøyrslé.

Støyutgreiing

Delar av eksisterande bygning kjem innanfor raud og gul støysone. Areal som kjem innanfor raudstøysone er overbygd transportareal, og bli ikkje nytta til personopphald. Bruken av bygningsdelar innanfor gul støysone bli ikkje rekna som støyfølsam arealbruk, jamfør rettleiar om behandling av støy i arealplanlegging. Det er ikkje krav til utandørs lydnivå for hotell, men krav til innandørs lydnivå i hotellrom og opphaldsrom.

Kulturmiljø og kulturminne

Det er ikkje registrert automatisk freda kulturminne innanfor eller like ved planområdet. Om det blir krav om arkeologisk registrering blir avklart i samband med varsling av oppstart av planarbeid. Det er registrert nyare tids kulturminne innanfor planområdet, SEFRAK-registrert naust vest i planområdet.

Klimatilpassing

Vurdering av konsekvensar av klimaendringar i planomtalen.

Vatn-, avløps- og overvasshandtering

Avklarast i dialog med kommunen, omtale i planomtalen, VAO-plan

Bygningsmiljø og -volum

Utbygging innanfor planområdet vil ikkje overskride 15 000 m² BRA.

Kaianlegg

Planlagt kai/flytebryggje skal handtere lokale skyssbåtar, desse vil ikkje vere over 1 350 tonn. Større skip kan ankre opp i bøye i sjøen utanfor næringslokala, og eventuelt nytte Seawalk for å kome i land.

Friluftsliv

Truleg små konsekvensar sidan området ikkje er så lett tilgjengeleg. Tursti vil gjer området lettare tilgjengeleg. Vurdering av konsekvensar for friluftsliv i planomtalen.

Strandsone

Planlagt tiltak vil medføre konsekvensar for strandsona, det blir lagt opp til å gjere den meir tilgjengeleg med tursti langs heile planområdet. Det blir vurdert utfylling i sjø langs næringsområdet, dette kan gjere det tryggare å leggje til rette for tursti forbi næringsområdet.

Naturmangfald

Det er ikkje registrert truga eller sårbare artar, viktige naturtypar, verneområde eller liknande i eller like ved planområdet. Det er registrert framande artar langs fylkesvegen, lønn, parkslirekne og hagelupin. Blir vurdert i planomtalen.

Landskapsverknad

Planen vil leggje opp til auka høgde for næringsbygg og kai/flytebryggje for persontrafikk. Konsekvensar av tiltaka må vurderast, med eventuelle avbøtande tiltak.

Utfylling i sjø

Det blir vurdert utfylling i sjø, det er trøgt mellom bygg og sjø, ønske om auka tilgjenge for å kome rundt bygget. I tillegg er det ønskeleg å etablere fleire parkeringsplassar, og det kan vere behov for meir landareal på ved utbygging av kai. Det er ei stripe langs land som er vurdert fylt ut, ikkje heile sjøarealet.

Barn og unge

Truleg små konsekvensar sidan området er lite brukt og det er langt til større bustadområde. Vurdering av konsekvensar for barn og unge i planomtalen.

Folkehelse

Vurdering av konsekvensar for folkehelse i planomtalen.

Landbruk

Blir vurdert til å medføre små negative konsekvensar, lite dyrka eller dyrkbart areal som blir nedbygd av tursti. Vurdering av konsekvensar for landbruk i planomtalen.

Handelsanalyse

Ikkje behov.

Stadanalyse

Ikkje behov, vidareføring av tidlegare reguleringsplan.

14. Fagkunnig

OSE AS

OSE er rådgjevande ingeniørar og arkitektur innanfor bygge- og anleggsteknikk, landskapsarkitektur, arealplanlegging, forprosjektering VAO og veg, prosjekt- og byggeleing, taksering og verdsetting av fast eigedom. OSE har rådgiving i tidleg fase og komplett prosjektering av alle fag i samarbeid med andre kvalifiserte føretak. OSE har 21 tilsette fordelt mellom fire tenesteområde:

- Plan og arkitektur
- Byggjesak og uavhengig kontroll
- Byggjeteknikk og prosjektstyring
- Taksering av skader og eigedom

Prosjektlear

Arealplanleggar Bjarte Friisvold vil stå for planarbeidet. Bjarte har master i arealplanlegging frå UMB 2010 og erfaringsbasert master studieretning veg ved NTNU 2025. Etter utdanninga i 2010 har han jobba i ulike kommunar og starta i OSE AS hausten 2017. Bjarte har allsidig erfaring med planarbeid, kompetanse med offentleg og privat planarbeid, kommuneplanar, områderegulering, detaljregulering, konsekvensutgreiing, dispensasjonar og prosjektering av mindre avløpsanlegg.

Med helsing

A handwritten signature in blue ink that reads "Bjarte F Friisvold". The signature is written in a cursive style with a large 'B' and 'F'.

Bjarte F Friisvold
Seksjonsleiar PA/Arealplanleggar
Mob 974 89 987 / e-post: bjarte@oseing.no
Oseing.no

Vedlegg
Ulike kart med plangrense datert 26.01.2026