



Saksnamn: Detaljregulering BS22 i områderegulering for Sykkylven sentrum	
Planid: 15282021003	
Møtestad: Teams	Møtedato: 24.02.2022
Deltakarar: Forslagstillar: REN Sykkylven AS v/ Jan-Magne Vik og Sykkylven kommune Fagkunnig plankonsulent: Kibsgaard-Petersen AS v/ Ola Kibsgaard-Petersen og Kenneth Gårdsvoll	Frå kommunen som farvaltingsmynde: Arild Sunde Rinnan (Arealplanleggar) Representant frå kommunen som eigar: Njell Inge Hoftun Andre:
1. Bakgrunn for å starte opp planarbeidet	
<p>Det er to eigarar innanfor BS22. Ren Sykkylven AS og Sykkylven kommune. Det har lenge vore eit tema korleis dei to eigarane ønskjer å utvikle sine eigedomer innafor området. Dei to partane skal no å samarbeide i utarbeidinga av ein detaljreguleringsplan.</p> <p>Sykkylven kommunestyre gjorde i møte den 14.02.2022 vedtak om å fortsette planlegginga av området BS22 med butikkareal for REN Sykkylven AS i sørlege del av planområdet (sak PS 06/22). Alternativet kalles i kommunestyresaka «sør parallellt» som innebærer at butikkbygget skal ligge med langsida parallellt og trekt inn mot med fylkesvegen. Med dette alternativet blir siktlinje frå sentrum/Kaigata ivaretatt og samanhengande landskapsrom langs sjøen. Kommunestyret seier dette skal være grunnlaget for vidare forhandlingar og detaljplanlegging av kaiområdet.</p> <p>BS22 og omkringliggende formål omfattar området som tidlegare var nytta som godsterminal i Sykkylven. Området er regulert til sentrumsformål. Innanfor dette formålet kan 1. etasje nyttast til forretning, kontor, tenesteyting, bevertning eller hotell. 2.-4. etasje kan i tillegg nyttast til bustad. Innanfor BS22 er det ein utnyttingsgrad på 80% BYA, Maksimal gesims er sett til 13,5 m og maksimal mønehøgde 15 meter. Høgden skal gi rom for bygg i 4 etasjer. Høgare hus kan vurderast gjennom detaljregulering. Omkring BS22 er det infrastruktur som veg, parkering og friområde med sjøkanten.</p> <p>Forslagsstillar skriv at reguleringsplanen vil innverke på den vidare utviklinga av sjøfronten i Sykkylven sentrum og disponering av framtidig bebyggelse på same eigedom. Det er førebels lite konkret som er bestemt om kva byggeområdet skal regulerast til, forutan at det skal planleggast daglegvarebutikk sør i reguleringsområdet. For det gjennverande byggeområdet vil ein i løpet av reguleringsprosessen jobbe med arealbruken som skal fastsettast. Områdeplanen set rammene for kva som er mogleg å regulere innanfor området.</p>	
2. Utdyping av tema som vart drøfta på møtet (som ikkje blir omtalt i punkt 4)	

- Omsyn til kvartalsstrukturen i sentrum:
For BS22 bør bygningsmasse tilpassast linjer i eksisterande bygningsmasse (kvartalstrukturen), men tanke på omsyn til sjøkontakt.
- Friområde mot sjøfronten:
Friområdet som områdeplanen legg opp til mot sjøfronten må regulerast meir i detalj. Det må regulerast inn ein ålmenn gangforbindelse langs sjøfronten som må koplust saman med reguleringsplanen i sør (Haugbukta) og regulerast så langt nord som over Aureelva der den koplust på regulert fortau i detaljregulering for rundkøyring ved småbåthamna. Det må være rekkefølgjekrav i planen på dette. Reguleringsplanprosessen vil avgjer kva utstrekning av gangstien som er fornuftig å knytte rekkjefølgjekrav til. For eksempel før bruksløyve for butikk eller anna bebyggelse innanfor området.

Ein må også vurdere utstrekning og innhaldet på friområde/grøntområder framføre BS22 i planen. Kan ein her tilpasse delar av område slik at ein lettar tilkomsten til sjø? Gjer området attraktivt for bading, soling, fising og generelt opphold?
- Avgrensinga av planområdet vil omfatte meir enn konkret byggeområde BS22. Dette for å sjå heilheiten for området på «kaitomta» og på friområdet nord til Aureelva. Friområdet nord for BS22 er tatt med for å kunne planlegge vidare gangforbindelse på vestsida av fylkesvegen til over Aureelva. Kommunen forslår å legge plangrensa i strandlinja for denne delen av planområdet. Planområdet kan reduserast i løpet av prosessen om dette er hensiktsmessigt.
- Varsel om oppstart i tillegg til dei som nemnd i planinitativet:
Sykkylven handelsforening
Kystverket
Bergen sjøfartmuseum
Representant for barn og unge Øyvind Fet (oyvind.fet@sykkylven.kommune.no)
Råd for funksjonshemma, ungdomsrådet, eldrerådet (kommunen kan informere råda)
- Etter kommunestyremøte den 14.02.2022 har Sykkylven energi (SE) vore i møte med kommunen angående situasjonen med vatn og avlaupsledningane på staden der plassering av butikk er planlagt. SE opplyser om at i området ligg ledninger i grunnen som i praksis ikkje kan flyttast. Utbyggarane må i planprosessen her finne ei løysing saman med SE om korleis ein best løyser dette. Notat og kart frå SE ligg vedlagt referatet
- Estimert gebyr til kommunen med 2021 sats:
Ca. 7 daa: Ca.30 000 kroner

3. Planføresetnader

skal fyllast ut av kommunen

Reguleringsplanform

- Detaljregulering
- Områderegulering

Følgjande overordna planar (fylkesplanar, arealdel til kommuneplanen, kommunedelplanar, områdereguleringsplanar, temaplanar mm.) har konsekvensar for planområdet:

SYKKYLVEN KOMMUNE

PlanID	Godkjent	Plannamn	Formål (som blir berørt)
15282013005	20.06.2016	Områderegulering Sykkylven sentrum	Sentrumsformål, veg, parkering, friområde
15282017004	16.12.2019	Kommunedelplan sentrum-Ikornnes	Sentrumsformål

Planen vil erstatte delar av følgjande planar (reguleringsplanar, utbyggingsplanar mm.):

PlanID	Godkjent	Plannamn	Formål (som blir berørt)
15282003002	28.04.2003	Regplan for RV60 Aure Sentrum	Friområde
15281986002	20.05.1986	Regplan for Aure nord	Park

Er det i gang anna planarbeid i nærområdet?

- Ja**
 Nei

Merknader: Området sør for dette området (Haugbukta) er ferdig regulert og skal byggast ut i tida framover

Vil planforslaget samsvare med overordna plan?

- Ja**
 Nei

Merknader:.....

**Vil planforslaget utløyse krav om konsekvensutgreiing/planprogram?
 (Jf. Forskrift om konsekvensutgreiingar - KU)**

- Ja**
 Nei

- Fell planen inn under KU § 2 → skal konsekvensutgreiast
- Fell planen inn under KU §§ 3 og 4 → skal konsekvensutgreiast
- **NB!** Dersom planen fell innunder § 3, men ikkje innunder § 4, skal dette gå fram av varsel og kunngjering om oppstart av planarbeidet, jf. KU § 5

Merknader: Planen gjeld utvikling av området til sentrumsformål i samsvar med overordna plan.

.....

Tiltaket vedkjem følgjande rikspolitiske/statlege retningsliner:

Rikspolitiske retningsliner, jf. pbl.85 § 17-1 første ledd

- for samordna areal- og transportplanlegging
 for styrking av barn og unge sine interesser i planlegging

- for verna vassdrag

Statlege planretningsliner, jf. pbl.08 § 6-2

- for klima- og energiplanlegging i kommunane
- differensiert forvaltning av strandsone langs sjøen
- samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Merknader:.....

4. Krav til kunngjering om oppstart av planarbeid

Kopi av referatet frå førehandskonferansen skal sendast regionale myndigheiter med varsel om oppstart av planarbeidet. Forslagstillar skal varsle oppstart av planarbeidet, jf. pbl § 12-8. Høyringsfristen skal vere på minst 4 veker. Kunngjeringa skal også publiserast på kommunen si heimeside (kopi av annonseteksten skal sendast til kommunen).

Kunngjering om kva brev og annonse skal innehalde:

- Oversiktskart, avmerka planområde
- Kart 1:1000 – 1:5000 med planavgrensing
- Orientering om planforslaget, gjeldande og framtidig planstatus og formål

Merknader:

- Førebels planavgrensing skal avklarast i førehandskonferansen
- Dokument skal sendas til kommunen for publisering på heimeside
- Skal annonseras i Nyss.

5. Tema i planprosessen, med kommentar frå kommunen

Følgjande forhold skal utgreiast i samband med planarbeidet. Detaljering av vurderingstema går fram i vedlagd sjekklister for innhald i planframlegget. Tema som ikkje er kommentert i dette referatet kan likevel vere viktige i reguleringa. Ev. behov for utgreiingar skal vurderast av planleggjar i den konkrete reguleringssak.

1. Barn og unge sine interesser	Det er i planinitiativet ikkje oppgitt om det skal reguleres til bustadar innanfor området. Om det blir ein moglegheit må ein regulere tilfredstillande leike/fellesområder. Om det er aktuelt med bustader ønskjer kommunen at ein her går utover minimumskrava sett i områdereguleringa og legg opp til leik/opphaldseareal med høg kvalitet som alle kan nytte seg av innanfor området. Friområdet ved sjøfronten må ein vurdere aktivitet og tilrettelegging for barn og unge.
2. Universell utforming	Ingen merknad
3. Eldre sine interesser	Ingen merknad
4. Jordvern- og landbruksfaglege	Ikkje aktuelt

SYKKYLVEN KOMMUNE

vurderingar, skogbruksinteresser	
5. Naturmangfald	Ingen merknad
6. Kulturlandskap og kulturminne	Ikkje aktuelt, området er utfyllt
7. Strandsone, sjø og vassdrag	Langs sjøfronten, til over Aureelva, skal det regulerast ein gangveg (og friareal) som skal vere ein del av ein samanhengande gangveg frå småbåthamna og rundt Haugneset. Denne og friområdet framføre/runt BS22 skal opparbeidast som ein attraktiv veg/område for ålmenta. Rekkjefølgekrav.
8. Miljøvernfarelege vurderingar	Ingen merknad
9. Samfunnstryggleik og beredskap	<p>Stormflo: Butikk og evt. leiligheter vil havne i tryggleiksklasse F2 (største nominelle årlige sannsynlighet 1/200). Dimensjonerande kotehøgde er berekna til 2,6 + bølgepåverknad (I ytre del av Sykkylvsfjorden er det vurdert at vindtilhøve vil krevje at bølgepåverknad vil vere ein faktor, men det er ikkje vurdert kva denne faktoren vil utgjere på kotehøgden). I reguleringsarbeidet for Haugbukta vart det lagt på 0,5 meter for bølgepåverknad. Altså kotehøgde 3,1 meter. Kommunen vurderer at dette også vil være tilfredsstillande for BS22.</p> <p>Sekundærverknad frå flodbølge (Åknes): Innanfor planområdet ligg det 2 mindre området for fare knytt til sekundærverknad for flodbølge. Fareområdet har eit årleg sannsyn på 1/5000. I områda gjeld krav til byggverk i tryggleiksklasse S3. I føresegna til områdepanen står det at desse områda må hevst til kote 3 før område kan byggast ut. Stormflo vil vere den dimensjonerade kotehøgda i området, på kote 3,1.</p> <p>Området ligg under faresone for områdeskred (kvikkleire) utarbeida av NVE. Her må ein undersøke den reele fara for områdeskred i planprosessen.</p>
10. Veg og vegtekniske forhold, trafikktryggleik	<p>Det må vere rekkjefølgekrav på opparbeiding av fortau tilgrensande BS22 og ved parkeringsplass o_SPP17.</p> <p>Vegen SKV18 langs sjøfronten er markert einvegskøyrd. Det må gjerast vurderingar om denne vegen er naudsynt eller om delar av den skal regulerast bort.</p> <p>Parkering: Krav i områdeplanen gjeld.</p>
11. Kommunaltekniske anlegg (vass, straum, avløp, renovasjonsteknisk plan)	Det skal utarbeidast ein VA-rammeplan i samband med reguleringa som skal ligge ved planforslaget til høyring. Denne skal følgje VA-norm Sunnmøre og vedlegg «B1

SYKKYLVEN KOMMUNE

	<p>Krav til VA-rammeplan». Denne kan ein finne på https://www.va-norm.no/sykkylven/.</p> <p>Straumen nett AS kan kontaktast for straum.</p> <p>Sykkylven energi kan kontaktast for vatn- og avløp.</p> <p>Sykkylven kommunen har ansvar for overvatn.</p> <p>Forskrift om hushaldsavfall og slam i Ålesundregionen, Sykkylven kommune, Møre og Romsdal (2013), Del 4. Renovasjonsteknisk planlegging, sjå §§ 13 og 14.</p>
12. Klima og energi	Ingen merknad
13. Folkehelse (støy, ureining, m. v.)	<p>Statens vegvesen har kome med oppdatert støykart for raud og gul sone ved fylkesvegen i 2018. Støysonene i plankartet til sentrumsplanen frå 2016 er difor ikkje riktige. (oppdatert sosi-fil på støy sendes til planleggar). Planområdet ligg i både raud og gul støyzone</p> <p>Evt. framtidige bustader skal ha tilfredstillande uteareal, jf. Retningslinje T-1441/12. Ved etablering av støvfølsom utbygging innanfor støysonene skal det gjennomførast meir nøyaktige støyvurderingar. Grenseverdiane og råd i Klima og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 må nyttast i planprosessen for å avklare støytemaet.</p> <p>Avbøtande tiltak skal omtalast i regulerings- og byggesakene, samt innarbeidast i føresegnene til reguleringsplan.</p> <p>Naudsynte støytiltak må vere på plass før ferdigattest eller bruksløyve kan gjevast. Evt skjermingstiltak mot støy, må utførast på ein slik måte at det ikkje hindrar fri ferdsel mot sjøfronten</p> <p>Det må gjerast meir nøyaktig støyberekningar i samband med reguleringsarbeidet. Både korleis vegstøy vil påverke området, men og om utbygging eller støytiltak på BS22 vil endre støytilhøva på motsett side av fylkesvegen.</p>

6. Krav til planforslaget – innhald og materiale

- Plankart (PDF-plankart og det skal leveras feilfri SOSI-fil ved 1. gongs offentlig ettersyn og etter eigengodkjenning)
 - Namning av dokument: «(planid) – (plannavn) - Plankart rev. (dato)»
- Reguleringsføresegner (jf. pbl § 12-7)
 - Namning av dokument: «(planid) – (plannavn) - Føresegner rev. (dato)»
- Planomtale (jf. pbl § 4-2)

<ul style="list-style-type: none"> ○ Namning av dokument: «(planid) – (plannavn) - Planomtale rev. (dato)» • Risiko- og sårbarheitsanalyse (jf. pbl § 4-3) evt. ROS-sjekkliste (Fylkesmannen) (sjå kommunen si heimeside under «Reguleringsplan») • Utfylt sjekkliste for innhald i planframlegget (sjå kommunen si heimeside under «Reguleringsplan») • Kopi av kunngjeringsannonse, varselbrev og adresseliste • Kopi av innkomne merknader • Ev. illustrasjonar (terrengmodell, 3D- illustrasjonar, landskapsanalyser...)
<p>7. Oppstart av planarbeidet – tilråding frå kommunen</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Kommunen tilrår oppstart av planarbeidet</p> <p><input type="checkbox"/> Kommunen er usikkert om oppstart kan tilrådest</p> <p><input type="checkbox"/> Kommunen tilrår ikkje oppstart av planarbeidet</p> <p>Grunngjeving: Kommunen ser at ein planprosess kan kunne klargjere og stadfeste korleis område skal utnyttast av dei aktuelle eigarane. Dette vil oppfylle krav om reguleringsplan før utbygging av området.</p>
<p>8. Vidare framdrift</p>
<p>Er det aktuelt med utbyggingsavtale for gjennomføring av planen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja</p> <p><input type="checkbox"/> Nei</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ikkje avklart</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Avgrensing av planområdet er avklart</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kommunen sender forslag til plannamn og plan-ID til plankonsulenten etter konferansen, sjå øvst første side</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kommunen oppfordrar forslagstillar å leggje til rette for aktiv medverknad tidleg i planprosessen.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Forslagstillar skal kontakte Sykkylven Energi AS/Straumen Nett AS for å avklare kapasiteten av dei kommunaltekniske anlegga</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Det kan vere ønskeleg med eit ekstramøte der ev. innkomne merknader, plankonsulenten sine førebels skisser og forslag vert gjennomgått</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Forslagstillar er gjort kjent med reguleringsplanprosessar (illustrasjon) (sjå kommunen si heimeside under «Reguleringsplan»)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Forslagstillar er gjort kjent med sakshandsamingsfristar (sjå kommunen si heimeside under «Reguleringsplan»)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Forslagstillar er gjort kjent med kommunen sitt gebyrregulativ for handsaming av reguleringsplanar. (sjå heimesida til kommunen)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kommunen leverer vedlegga til dette dokumentet til følgjande e-postadresse:

kenneth@k-p.no og ola@k-p.no

9. Stadfesting

Under førehandskonferansen er utgreiingsbehov for planarbeidet opplyst så langt det har vore mogleg på dette tidspunktet. Liste over krav til plan er delt ut under konferansen saman med ev. kommunale vedtekter og retningsliner.

Innkomne merknader, ev. krav frå myndigheiter til planen, vil kunne føre til endring av prosjektet eller til framdrift av prosjektet.

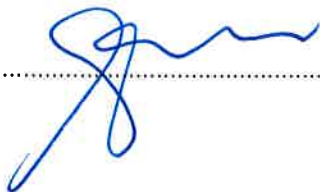
Dato: 24.02.2022

For kommunen:



Referatet er godkjent og motteke (dato): 24.02.2022

For forslagstillar:



Vedlegg:

- SOSi-fil på støysoner frå Statens vegvesen frå 2018
- Notat og kart frå Sykkylven Energi AS (22.02.2022) angående ledningssituasjonen i området.