



Saksnamn: Detaljregulering Næringsfabrikken på Fauske	
Planid: 15282026001	
Møtestad: Teams	Møtedato: 25.02.2026
Deltakarar: Forslagsstillar: Næringsfabrikken AS v/Ståle Bjørn Welle (styre), Roger Welle (styreleder), Kurt Roger Sørgård (eigedomssjef) Fagkunnig plankonsulent: OSE AS v/Bjarte Friisvold	Frå kommunen Arild Sunde Rinnan, Arealplanleggar Kristian Trandal, Teknisk sjef Knut Erik Rønning, Byggesak Andre: Thomas Berglid, Olav Olsen AS
1.Bakgrunn for å starte opp planarbeidet	
Det overordna formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for vidare næringsutvikling innanfor arealet til den gamle Hjellegjerdefabrikken langs sjøen på Fauske. Det er ønske om å legge til rette for to nye etasjar på delar av bygget, legge til rette for overnatting, samanhengande turveg langs stranda og kai for persontransport for lokale båtar. Kommentar frå kommunen: Området er i dag regulert til industri. Ein del av verksemdene og aktiviteten som er på Næringsfabrikken i dag, vurderer kommunen er utanfor industribegrepet. Det er difor positivt at det no startar ein reguleringsprosess for å lage ein oppdatert plan som kan legge rette for det som bygga og området i dag nyttast til og skal nyttast til i framtida.	
2. Utdyping av tema som vart drøfta på møtet (som ikkje blir omtalt i punkt 4)	
Kai og utfylling: Det er ønske om å tilrettelegge for ei kai i tilnytning til dagens sjøfront for å ta imot persontrafikk. Oppankringsplass for båtar med avgrensa størrelse er også tankar om. Tanken er at gjestar som skal besøke næringsfabrikken skal kunne kome sjøvegen i staden for å måtte nytte vegtransport. Det er også ønske om å ha moglegheit til å fylle vidare ut i sjøen frå dagens fylling. Sjøarealet ei i kommunedelplanen avsett til bruk og vern av sjø og vassdrag og avsett til ålmenn bruk. Ny kommunedelplan for sjøareal som er i prosess har ei meir detaljert føresegn: «Sjøareal er avsett til ålmenn bruk. Dette er fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsel og fiske. Etablering av akvakultur, utfylling og deponering i sjø, og/eller tiltak som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsel eller fiske er ikkje tillate. Dyreliv knytt til sjøbotn og vassøyla og vegetasjonen, medrekna tang, tare og andre marine planter, skal ikkje utsetjast for skade og øydelegging.»	

Om det blir aktuelt å legge til rette for utfylling og kai/oppankring så blir difor viktig å kartlegge og vurdere i planen konsekvensar knytt til ålmenta sin bruk av arealet og naturmangfald i sjø.

Kombinert produksjonsnæring og hotell/publikumsretta næring:

Vestlege delen av området skal framleis kunne nyttast til industriretta næring. Forslagsstillarane er klar på at dette må vere ein type industri som passar saman med den andre aktiviteten som blir på området. Altså at industrien ikkje må vere støyande eller potensielt farleg for omgjevnadane. Kommunen påpeikar at dette må sikrast i føreseigna til planen.

Turveg langs stranda

Planområdet omfattar ein mogleg trase for kyststi/tursti frå sør for Møre Trafo til forbi næringsområdet ved Peterson aust for planområdet. I kommunedelplanen er det ei stiplalinje for tursti mellom Møre trafo og Næringsfabrikken. Stien vidare er ikkje stadfesta i kommuneplanen den må eventuelt plasserast/opparbeidast som ein trygg passasje gjennom det som i dag er næringsareal. Det bør då vere tydeleg skille mellom tursti/passasje for ålmenta og det som kan nyttast til internttrafikk (lastbil/bil) for området. Dette for å sikre dei mjuke trafikkantane som det leggst opp til skal passere gjennom området. Det er ikkje tenkt å ha rekkjefølgekrav for opparbeiding av kyststien/turvegen i planforslaget.

Kommunen poengterer at om kyststien kjem på plass så vil den kunne nyttast som eit supplement for mjuke trafikkantar for å kome seg til Næringsfabrikken. Det vil ikkje kunne vere ei fullgod erstatning for mjuke trafikkantar som vil kome langs fortauet til fylkesvegen og må krysse fylkesvegen for å kome seg til Næringsfabrikken.

Planområdet

Kommunen krev til at heile området som er sett av til næring i kommunedelplanen for Sentrum-Ikornnes rundt Næringsfabrikken blir tatt med i planområdet. Dette for å avklare arealbruken for arealet til dette formålet i ein samla prosess. Om delar av det som i dag ligg som næringsformål er ønskje om å tilbakeføre til LNF, så kan dette gjerast i planprosessen.

Uteareal

Det må i planprosessen kartleggast kva ein kan gjere for å få uteareala i området til å framstå meir attraktivt. I dag er det mykje grå flater. Det var også omtalt at det gjennom området kan tilretteleggast for ein trase som kan sjåast i samanheng med kyststiprosjektet.

Eigedomsforhold:

Området består av mange eigedomar som er eigd av Næringsfabrikken AS, nokre eigedomar er utan gards og bruksnummer. Kommunen oppfordrar forslagsstillar til å gjennomføre ein prosess for registrere og forenkle eigedomsstrukturen i området. Denne prosessen kan gå uavhengig av reguleringsplanen.

Kvar gnr.3 bnr.8 eigde forran nausta vest i planområdet var eit tema. Det ligg ei fylling i dag og det er ikkje grenser som går ut til fyllingskanten. Næringsfabrikken er interessert i å finne ut kven som er eigar av det utfylte arealet i forlenginga av eigedomsgrensa mellom 3/8 og 3/87.

Plankonsulent

Kommunen vurderer at innleigd plankonsulet oppfyller lovkravet til å vere fagkunnig.

Sykkylven kommune er ei nynorskkommune. Plandokument skal difor utarbeidast på nynorsk.

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:

PlanID	Godkjent	Plannamn	Formål (som blir berørt)
15282017004	16.12.2019	Kommunedelplan Sentrum-Ikornnes	Næring, bruk og vern av sjø og vassdrag (NFFF) friområde Naust

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

PlanID	Godkjent	Plannamn	Formål (som blir berørt)
15281988001	13.04.1988	Reguleringsendring for Ullavik-Fauske II, Hjellegjerde	Industri, veg, naust, friområde
15281979002	07.05.1979	Reguleringsplan for Ullavik-fauske II	Naust, friområde, veg
15281979003	13.11.1975	Reguleringsplan for Aursnes nedre	Jordbruk

Er det i gang anna planarbeid i nærområdet?

- ☒ **Ja**
☐ **Nei**

Merknader: Felles sjøarealplan for Stranda, Fjord og Sykkylven er i prosess og inkluderer sjøområdet utanfor Næringsfabrikken. Sjøarealet blir her satt av til «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (BSV)». Føresegna for BSV er å merke seg:

«Sjøareal er avsett til ålmenn bruk. Dette er fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsel og fiske. Etablering av akvakultur, utfylling og deponering i sjø, og/eller tiltak som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsel eller fiske er ikkje tillate.

Dyreliv knytt til sjøbotn og vassøyla og vegetasjonen, medrekna tang, tare og andre marine planter, skal ikkje utsetjast for skade og øydelegging.»

Vil planforslaget samsvare med overordna plan?

- ☒ **Ja**
☒ **Nei**

Merknader: I stor grad er planforslaget i tråd med næringsverksemd som i kommunedelplanen. Ei vidare utfylling og eventuell kai, vil ikkje være i tråd med formålet «bruk og vern av sjø og vassdrag» i noverande kommunedelplan og kommunedelplan for sjøområde som er i prosess. Næringsformålet stoppar i dagens fyllingskant på land.

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

- ☐ **Ja**
☒ **Nei**

Merknader:

Ei vidare utfylling i sjø utanfor området er ikkje avklart eller lagt til rette for i kommuneplanen og er derfor ikkje tidlegare konsekvensutgreia. Landgjenvinning frå havet er ført opp i vedlegg II g) som skal vurderast nærare om dei kan få vesentlege verknader for miljø og samfunn.

Nyetaablering av hamn og hamneanlegg der skip over 1350 tonn kan anløpe skal ha planprogram og melding om konsekvensutgreiing ifølgje vedlegg I i forskrift om konsekvensutgreiing. På oppstartsmøtet blir det poengtert at båtar til kaia ikkje vil vere over 1350 tonn. KU for kai og kaianlegg skal likevel vurderast nærare ifølgje vedlegg II e).

Vurdering utfylling i sjø:

Dimensjonane for utfylling er på dette stadiet usikkert. Det blir i oppstartsmøtet skissert eit mogleg behov for 5-10 meter utfylling. Dette vil krevje ein del masse til utfylling på grunn av vassdybden.

Av marine naturtypar (HB19) er det i Sykkylvsfjorden gjort kartleggingar av tareskogforekomstar (2019 kjelde: naturbase) og Ålegressenger (2015 Havforskningsinstituttet, kjelde: naturbase). Det er ikkje nokon registreringar ved planområdet. Næraste er ålegras ved småbåthamna 700 meter unna. Dette tyder på at det ikkje er kjende naturtypar som må takast omsyn til ved ei eventuelt utfylling.

Det er ikkje (kjende) kartleggingar av forureina grunn i området. Sidan det har vore møbelfabrikk på området sidan 50-tallet, så kan det vere miljøgifter i bunnsedimenta som kan bli påverka av vidare utfylling i sjø. Faren for spreiking av miljøgifter er då til stades.

Det skissert omfanget av tiltaket med utfylling i sjø er relativt avgrensa, det er ikkje registrert marine naturtypar ved området. Det er knytt usikkerheit til om det kan vere mogleg forureina sjøbunn i området. Dette er ikkje basert på antakingar at det er forureina masse der, men basert på at område har vore nytta til industriverksemd så lenge. Kommunen vurderer at det i utgangspunktet ikkje stillast krav til konsekvensutgreiing for planarbeidet. Det stillast likevel krav om at sedimenta på sjøbotnen, som kan påverkast av ei utfylling, blir undersøkt for miljøgifter og eventuelle konsekvensar/tiltak blir vurdert i planen.

Dersom undersøkingane avdekkjer alvorleg forureining med stor fare for spreiking, vil kommunen kunne revurdere kravet til konsekvensutgreiing.

Vurdering kai:

Når det kjem til kai så kan dimensjonen for kaianlegget vere med å påverke verknaden på eit område. Det er forskjell på ei mindre kai for å sette av og på passasjerer frå mindre passasjerfartøy enn ein større konstruksjon som skal handtere større båtar (men under 1350 tonn). Ei kai vil truleg omfatte ein betongplatekonstruksjon ut frå fylling over sjøen og ei form for påler ned i sjøen. Med sjødybden som er i område er det ikkje truleg at lengda på kaia ut i sjø treng å vere så omfattande. Kommunen vurderer at eit kaianlegg ikkje får vesentlege verknader for miljø og samfunn.

Kommunen stiller ikkje krav om konsekvensutgreiing for kai.

Tiltaket vedkjem følgjande rikspolitiske/statlege retningslinjer:

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

- ☐ for styrking av barn og unge sine interesser i planlegging
- ☐ for verna vassdrag

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

- ☒ for klima- og energi
- ☒ differensiert forvaltning av strandsone langs sjøen
- ☒ for arealbruk og mobilitet

Merknader: Planinitiativet viser til fleire nasjonale, regionale og lokale føringar som er for planområdet.

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. For hytteplanar skal det også annonseras i Sunnmørsposten.

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	Truleg ikkje det største utgreiingstemaet grunna at det ikkje er bustadområde, men må omtalast. Korleis er eit evt kombinasjonsformål mellom industrinæring og hotellnæring. Trafikk gjennom området osv.
2. Universell utforming (UU)	Hotell blir publikumsbygg. Slik Næringsfabrikken er i dag er det også eit publikumsbygg. Krav i TEK17 må følgast. UU er også aktuelt for tilkomst til området.
3. Eldre sine interesser	Universell utforming er ofte aktuelt for eldre.

SYKKYLVEN KOMMUNE

4. Jordvern- og landbruksfaglege vurderingar, skogbruksinteresser	Tursti frå Aursneset til Næringsfabrikken vil gå ligg i friområde i strandsona. Ikkje på LNF.
5. Naturmangfald	Området som allereie er utfyllt inneheld truleg lite naturmangfald. Om det er planer om vidare utfylling i sjø og oppankring av skip så kan det få konsekvensar for naturmangfald på sjøbotnen. Lenger sør ved småbåthavna er det kartlagt ålegras og ved Aursnesodden tareskog. Er området kartlagt frå før og ingen verdier funnet eller mangler ein kunnskap? Nærare utgreiing/vurdering av konsekvensar naudsynt.
6. Kulturlandskap og kulturminne	Sidan dette i stor grad er utfyllt grunn med eksisterande bygg og asfalt er det lite truleg at kulturlandskap og kulturminne er sentralt tema
7. Strandsone, sjø og vassdrag	Prosjektet ligg i strandsona, riktig nok på utfyllt grunn. Kan det her lages til slik at ålmenta får betre tilgang til sjøen, for eksempel gjennom tilrettelegging for bading/opphald ved sjøen? Gjer om på eksisterande fylling for å lage avtrapping? Badebrygge?
8. Miljøvern faglege vurderingar	Sjå Naturmangfald.
9. Samfunnstryggleik og beredskap	Grunnforhold Området er ei fylling. Vurdeingar, moglegens grunnboringar må på plass for å stadfeste stabiliteten før ytterlegare vekt i form av nye etasjar blir godkjent. Også finne ut om moglegheit for skred i sjø, eller er fyllinga på fast fjell? Stormflo og flodbølge (Åknes) Dimensjonerande kotehøgde for ulike tryggleiksklasser må leggst inn i plankart og føresegnar. Om det ikkje er mogleg å legge nye tiltak over dim.kotehøgde må tiltak dimensjonerast for å tåle belastninga naturfaren fører til. I Sykkylvsfjorden er det tidlegare nytta bølgepåverknad på 0,5 meter for stormfloberekning.
10. Veg og vegtekniske forhold, trafikktryggleik	Kryssing av fylkesvegen Vilkår for dispensasjon til etablering av detaljhandel i 2009. etablerast ei tilfredstillande planskilt kryssing av vegen for mjuke trafikkantar før ei bruksendring vert gjennomført. ÅDT 2009 3500 ÅDT 2024 3800 Hotelldrift og auka arrangementaktivitet, vil føre til eit auka behov for kryssing av fylkesvegen av mjuke trafikkantar som skal til og frå området. Med trafikken som

SYKKYLVEN KOMMUNE

	er forbi området i dag vil det truleg ikkje vere trafikktryggingsmessig forsvarleg å planlegge for auka bruk av området utan å ha ei tilfredstillande løysing for kryssing. Her må ein ha dialog med eigar av fylkesveg om alternative løysingar som vil fungere. Det er starta med eit arbeid for å redusere fartsgrensa på fylkesvegen forbi Næringsfabrikken. Avkøyrsla Her må det undersøkjes om dagens avkøyrsla er bygd etter N100 standard. Evt må det settast krav om utbetring om det blir vurdert som naudsynt. Forbikøyringslomme i retning mot fergeleie er bra for trafikkavvikling og trafikktryggleik Parkeringsbehov Ein må vurdere parkeringsbehovet for området og om dagens areal er tilfredstillande for å anlegge nok parkering og i tillegg kunne opparbeide eit attraktiv uteområde.
11. Kommunaltekniske anlegg (vass, straum, avløp, renovasjonsteknisk plan)	Vasskapasitet - slokkevatn Per Magne Drotninghaug på Sykkylven energi har køyrt ei simulering av kapasiteten på vassforsyninga til Næringsfabrikken. Ved 32 l/s er trykket nede på 0,9 bar. Preaksepterte krav er 50 l/s for denne type tiltak. Planen må gjer greie for løysingar som kan opparbeidast for å oppnå tilfredstillande branntryggleik. VAO-plan Det må utarbeidast ein VAO plan som følger planforslaget til 1.gongs høyring og vere godkjent før planen kan vedtas. Krav i VA-norm Sunnmøre må følgast. Sykkylven energi kan kontaktast for å avklare kapasitet på vatn og avløp. Straumen nett kan kontaktast for å avklare kapasitet på straumnettet.
12. Klima og energi	Reguleringsplanen må ta høgde for eit endra klima ved planlegging av nye tiltak. Åpnast det opp for energitiltak i samband med reguleringsplanen? Solcelle på tak?
13. Folkehelse (støy, ureining, m. v.)	Støy Dagens bygg ligg på nordsida i gul støysone. Må gjeres utgreiningar og settast krav til at ein her kan oppnå forsvarleg støynivå knytt til overnattingsnæring. Vil ei auka byggehøgde til 20 meter føre til forverra

	støytilhøve grunna refleksjonsstøy frå trafikk langs fylkesvegen? Må utgreiast og vurderast. Forureining Sidan det har vore møbelfabrikk på området sidan 50-tallet, så bør ein undersøke sjøbunnen ,ved ei eventuell utfylling, for miljøgifter knytt til industriproduksjonen som har vore på staden, slik at ein kan unngå evt. spreiding.
14. Medverknad	Det må leggst opp til medverknad og god dialog med naboar og andre som blir påverka av planarbeidet.

6. Krav til planforslaget – innhald og materiale

- Plankart (PDF-plankart og det skal leveras feilfri SOSI-fil ved 1. gongs offentleg 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)
 - Namning av dokument: «(planid) – (plannavn) - Planomtale rev. (dato)»
- Risiko- og sårbarheitsanalyse (jf. pbl § 4-3)
- Utfylt sjekklste 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...)

7. Oppstart av planarbeidet – tilråding frå kommunen

- ☒ Kommunen tilrår oppstart av planarbeidet
- ☐ Kommunen er usikkert om oppstart kan tilrådest
- ☐ Kommunen tilrår ikkje oppstart av planarbeidet

Grunngjeving: Det er positivt at det er ønske og vilje til å utvikle Næringsfabrikken vidare og legge til rette for næringsutvikling innanfor eit område som tidlegare var nytta til møbelproduksjon. Foreslått utvikling på land er i samsvar med næringsformålet i kommunedelplanen, evt tiltak i sjø må vurderast nærare i planprosessen.

8. Vidare framdrift

Er det aktuelt med utbyggingsavtale for gjennomføring av planen?

- ☐ Ja
☒ Nei
☐ Ikkje avklart
- ☒ Avgrensing av planområdet er avklart.
☒ Kommunen oppfordrar forslagsstillar å leggje til rette for aktiv medverknad tidleg i planprosessen.
☒ Forslagsstillar skal kontakte Sykkylven Energi AS og Straumen nett AS for å avklare kapasiteten av dei kommunaltekniske anlegga
☒ Det kan vere ønskeleg med eit ekstramøte der ev. innkomne merknader, plankonsulenten sine førebels skisser og forslag vert gjennomgått
☒ Forslagsstillar er gjort kjent med reguleringsplanprosessar (illustrasjon) (sjå kommunen si heimeside under «Reguleringsplan»)
☒ Forslagsstillar er gjort kjent med sakshandsamingsfristar (sjå kommunen si heimeside under «Reguleringsplan»)
☒ Forslagsstillar er gjort kjent med kommunen sitt gebyrregulativ for handsaming av reguleringsplanar. (sjå heimesida til kommunen)

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 retningslinjer.

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

Dato: 16.03.2026

For kommunen:

Referatet er godkjent og motteke (dato): 16.03.2026

For forslagsstillar:

Vedlegg:

- Utsnitt av VA-kart