

Norgeshus AS v/Plangruppa  
Postboks 161  
7223 Melhus



Sykkylven kommune  
Kyrkjevegen 62  
6230 Sykkylven  
[postmottak@sykkylven.kommune.no](mailto:postmottak@sykkylven.kommune.no)

Deres referanse:

Deres brev av:

Vår referanse:

Vår dato:

21-0608

10.02.2023

## Planinitiativ for privat detaljregulering

<b>Kommune:</b> Sykkylven	<b>GNR:</b> 7	<b>BNR:</b> 25 m.fl.
<b>Kunde/tiltakshaver:</b> Ludviksen Bygg AS	<b>Telefon:</b> 952 70 218	<b>E-post:</b> <a href="mailto:asgeir.aarseth@norgeshus.no">asgeir.aarseth@norgeshus.no</a>
<b>Konsulent:</b> Norgeshus AS	<b>Telefon:</b> 815 73 500	<b>E-post:</b> <a href="mailto:resepsjon@norgeshus.no">resepsjon@norgeshus.no</a>

Det anmodes herved om oppstartsmøte for detaljregulering (se vedlegg).

Vi er klar over at reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige, og vi stiller med fagkyndig deltakelse på møtet. Plankonsulent i møtet vil være Espen Daaland Holmli. Fra forslagstiller møter Asgeir Aarseth.

Vi ønsker å få belyst følgende tema:

- Hjemmelshaver av grunneiendom som mangler mnr., Åsvegen
- Bruk av deler av skoleeiendom til kvartalslekeplass
- Tilkobling av teknisk infrastruktur (vann- og avløp)
- Eventuelle rekkefølgekrav

Med vennlig hilsen

**NORGESHUS AS**

*Espen Daaland Holmli*

**Espen Daaland Holmli**

Arealplanlegger

Tlf: 928 39 953 – E-post: [espen.daaland.holmli@norgeshus.no](mailto:espen.daaland.holmli@norgeshus.no)



Per Bortens vei 3, 7223 Melhus  
Sentralbord: 815 73 500  
[www.norgeshus.no](http://www.norgeshus.no)



## Bestilling av oppstartsmøte for planarbeid

Følgende vedlegges:

- Vedlegg 1 Foreløpig plankart

### Formelle opplysninger

	Navn	Tlf.	E-post
<b>Forslagsstiller</b>	Ludviksen Bygg AS	952 70 218	<a href="mailto:asgeir.aarseth@norgeshus.no">asgeir.aarseth@norgeshus.no</a>
<b>Plankonsulent</b>	Norgeshus AS v/ Espen Daaland Holmli	928 39 953	<a href="mailto:espen.daaland.holmli@norgeshus.no">espen.daaland.holmli@norgeshus.no</a>

### Plantype

	Områdeplan	x	Detaljplan		Mindre endring
--	------------	---	------------	--	----------------

### Forslag til plannavn

Detaljregulering Åsgarden

### Planområdet

#### Beliggenhet/størrelse

Planområdet ligger langs Åsveien i tilknytning til eksisterende boligfelt, og har en størrelse på omtrent 17 daa.



Figur 1: Oversiktsbilde med plassering av planområdet i rødt.

## Gårds- og bruksnr. som involveres i planforslaget med hjemmelshavere

GNR/BNR	Hjemmelshaver
7/25	Jens Anton Åsen
7/241	Johanne Kjuul Olav Kjell Kjuul
14/441	Sykkylven kommune
Mnr mangler (kommunal vei)	-



Figur 2: Forslag til plangrensing med gnr/bnr.

## Opplysninger jf. forskriftens §1 – Krav til planinitiativet

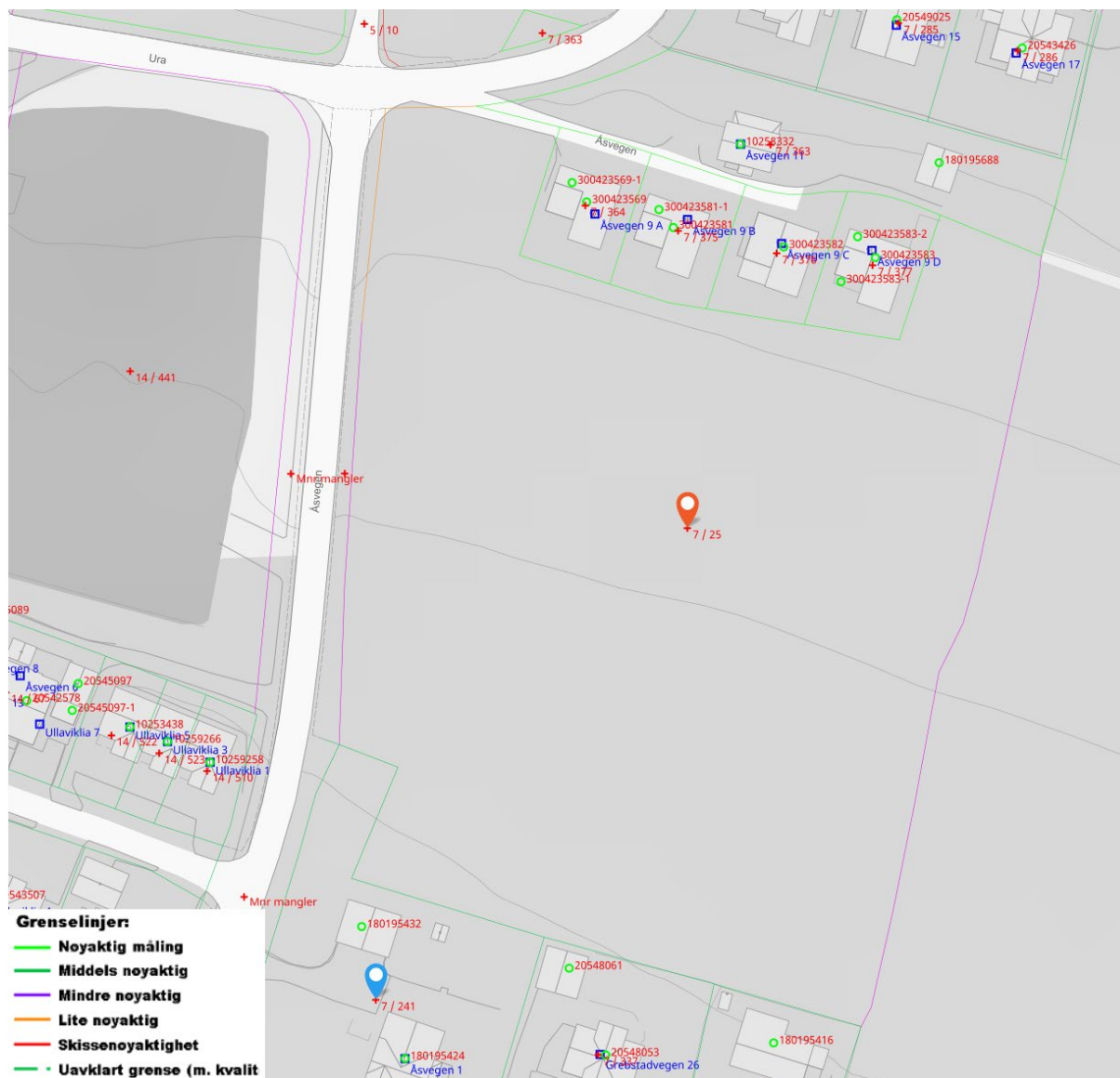
a) Formålet med planen	Tilrettelegge for frittliggende og konsentrert boligbebyggelse med tilhørende uteoppholdsareal og kvartalslekeplass.
b) Planområdets virkninger utenfor planområdet	Planområdet ligger i et eksisterende boligfelt, og vil være en naturlig utvidelse av bebyggelsen. Kvartalslekeplass vil ligge sentralt plassert for omkringliggende bebyggelse.
c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Planinitiativet tar utgangspunkt i å tilrettelegge for personer i ulike livssituasjoner. Derfor er det tenkt en miks av eneboliger, kjedede eneboliger rekkehus og leilighetsbygg på inntil to etasjer over sokkeletasje. Slik som vedlagt skisse viser er det tenkt å ha to adkomstveier inn til planområdet. Andre nødvendige tiltak vil også vurderes gjennom planprosess (nettstasjon, renovasjonsløsning).

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder	Det legges opp til å bebyggelse på inntil to etasjer over sokkeletasje. Bygningsvolumene vil tilpasses omkringliggende bebyggelse.
e) Funksjonell og miljømessig kvalitet	Det legges opp til gode og funksjonelle boliger, som kan møte ulike segmenter av kjøpere.  Kvartalslekeplass er ønsket plassert innenfor eksisterende utearealer tilknyttet Ullavik skule. Arealet er allerede opparbeidet med terrengtilpasninger for grusplass til ballsport og lekeapparater. Plasseringen er sentral for omkringliggende bebyggelse, og vil videreføre viktige kvaliteter for barn og unges interesser i området.
f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Foreslått planområde ligger i tilknytning til eksisterende boligfelt, og vil ikke få særlig virkning på landskapet. Byggehøyder og utforming vil ses i sammenheng med omkringliggende bebyggelse. Med bakgrunn i hellingen innenfor planområdet, vil naboers utsikt mot sør og Sykkylvsfjorden i stor grad bli ivaretatt.
g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	I gjeldende kommunedelplan for sentrum – Ikorntnes 2019-2029, er området avsatt til fremtidig bebyggelse og benevnt BU2. Arealet vest for Åsvegen er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting og benevnt BOP.  I reguleringsplan for Ullavik – Fauske I (sist revidert 10.11.78), er deler av planområdet avsatt til offentlig bygning.
h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	Naboer blir berørt av planforslaget.
i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Det skal utarbeides en egen risiko- og sårbarhetsanalyse som skal følge plandokumentene.  En rask vurdering viser at planområder ligger nært aktsomhetsområde for snø- og steinskred. Området ligger også under marin grense, med mulighet for marin leire. Det må også hensyntas overvannshåndtering.
j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Sykkylven Energi AS Statsforvalteren i Møre og Romsdal Møre og Romsdal fylkeskommune Statens vegvesen NVE Straumen nett AS Årim IKS Mattilsynet Naboer  Kommunen bes om å komme med øvrige forslag til høringsparter.
k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Det legges opp til en alminnelig prosess for medvirkning, og berørte parter vil få anledning til å uttale seg i høringsperiodene.

I) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt	Planinitiativet er vurdert til i ikke ha behov for konsekvensutredning, jf. § 6 bokstav b, da foreslått tiltak er vurdert tidligere i overordnet plan.
--	--

### Status eiendomsgrenser

Eiendomsgrensene varierer i nøyaktighet. Videre oppmåling vil derfor være nødvendig der grensene fremstår som mindre nøyaktige og lite nøyaktig.



Figur 3: Eiendomsgrenser, hentet fra Norgeskart februar 2023.

### Forholdet til teknisk infrastruktur og utbyggingsavtale

Plankonsulent er ikke kjent med tilknytningsmulighetene og kapasitet på vann- og avløpsledninger i området.

## Forventede problemstillinger

Tema	Merknad
Krav om konsekvensutredning	Vurderes ikke til å omfattes av Forskrift om konsekvensutredning, se vurdering s.5.
Grunnforhold	Kart fra NGU viser at eiendommene består av marin strandavsetning, med mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire.  Radonaktsomheten er moderat til lav.
Støy	Planområdet blir ikke berørt av støy fra riksveier, fylkesveier eller fly.
Kulturminner	Det er ikke gjort registreringer av kulturminner eller kulturmiljø på askeladden, innenfor planområdet.
Trafikk/adkomst	Adkomst vil skje fra Åsvegen.
Naturmangfold	Det er ingen registrerte arter eller naturtyper som bær hensyntas i planleggingsprosessen.
Utnyttelse	Antall boenheter per dekar anslås til mellom 3 og 5. Utnyttelsesgraden vil variere mellom 35-50 % for enkelte delfelt innenfor planområdet, i tråd med gjeldende KDP.
Byggehøyde	Det legges opp til å tillate bygg opp til 3 etasjer.
Parkering	Parkering vil følge kravene satt i KPA for de ulike boligtypene og størrelsene.
Byggegrense	Byggegrense er satt til 4 meter.
Spesielle forhold (historie, politiske vedtak m.m.)	Plankonsulent er ikke kjent med andre spesielle forhold som må hensyntas i reguleringsarbeidet.