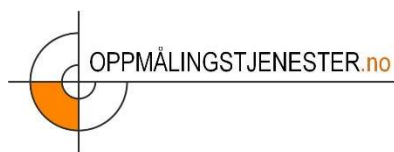


Sykkylven
kommune



15282020001

**Detaljregulering av Nedre Sjurgarden ved Dalevegen
Gbnr. 7/45 og deler av gbnr. 7/1**



Planbeskrivelse
24.08.2023

Innhold

1	Sammendrag av reguleringsforslaget	3
2	Bakgrunn for planarbeidet	4
2.1	Lokalisering.....	4
2.2	Hensikten med planen	4
2.3	Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold	4
2.4	Krav om konsekvensutredning?	5
3	Medvirkning i planprosessen.....	5
3.1	Medvirkningsprosess og varsel om oppstart	5
4	Planstatus og rammer for planen	9
4.1	Kommuneplanens areadel	9
4.2	Gjeldende reguleringsplaner	9
4.3	Nærliggende planer	10
5	Eksisterende forhold for planområdet.....	11
5.1	Planområdets avgrensning og størrelse	11
5.2	Eksisterende arealbruk og bebyggelse	12
5.3	Landskap og eksisterende bebyggelse	12
5.4	Kulturminner og kulturmiljø	12
5.5	Naturverdier	12
5.6	Rekreasjon og uteområder.....	13
5.7	Trafikkforhold	13
5.8	Barns interesser og sosial infrastruktur	13
5.9	Teknisk infrastruktur	14
5.10	Grunnforhold.....	15
5.11	Støy- og forurensning.....	16
5.12	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon).....	16
6	Beskrivelse av planforslaget.....	19
6.1	Planlagt arealbruk.....	19
6.1.1	Reguleringsformål.....	20
6.2	Beskrivelse av aktuelle reguleringsformål	20
6.2.1	Boliger.....	20
6.2.2	Kjøreveger.....	20
6.2.3	Lekeplass.....	20
6.2.4	Adkomst lekeplass	20
6.2.5	Uteareal	20
6.2.6	Grøntareal veg.....	20
6.2.7	Gang- og sykkelveg	20
6.3	Bebyggelsens plassering og utforming	21
6.3.1	Bebyggelsens høyde.....	21
6.3.2	Grad av utnytting	21
6.3.3	Antall boliger, leilighetsfordeling.....	21
6.3.4	Takform og vinkel.....	21
6.3.5	Illustrasjon mulig bebyggelse	21
6.4	Boligmiljø/bokvalitet	22
6.5	Parkering	22
6.6	Tilknytning til infrastruktur.....	23
6.7	Trafikkløsning	23
6.7.1	Kjøreatkomst.....	23
6.7.2	Utforming av veger	23

6.7.3	Tilgjengelighet for gående og syklende	23
6.7.4	Felles atkomstveger, eiendomsforhold	23
6.8	Miljøoppfølging	23
6.9	Universell utforming	23
6.10	Uteoppholdsareal.....	24
6.11	Landbruksfaglige vurderinger	24
6.12	Kollektivtilbud	24
6.13	Kulturminner	24
6.14	Sosial infrastruktur	24
6.15	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett.....	24
6.16	Renovasjonsteknisk plan	24
6.17	Rekkefølgebestemmelser	25
6.18	Frisiktsone ved vidareføring av offentlig gang/sykkelveg.....	25
7	Virkninger av planforslaget.....	26
7.1	Overordnede planer	26
7.2	Landskap og stedets karakter	26
7.3	Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi	26
7.4	Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven	26
7.5	Uteområder og rekreasjon	27
7.6	Trafikkforhold	27
7.7	Barns interesser og sosial infrastruktur	27
7.8	Landbruk	28
7.9	Teknisk infrastruktur	29
7.10	Økonomiske konsekvenser for kommunen	29
7.11	Interessemotsetninger.....	29
7.12	Avveining av virkninger	29
8	Løsninger og avsluttende kommentar	30

1 Sammendrag av reguleringsforslaget

Planforslaget tilrettelegger for etablering av boligbebyggelse i samsvar med kommune-
delplanen med tilhørende adkomstveg og lekeareal. Barn og unge er ivaretatt ved regulert
felles lekeplass og uteoppholdsarealer. Planområdet ligger i gangavstand til sentrum og
skole, og vil få gode sol og utsiktsforhold.

Eierforhold:

Gårds- og bruksnummer	Eier
Gnr.7 bnr.45	Einar O. Bakke, Nils S. Bakke, Svein Bakke. <i>I forbindelse med reguleringsprosessen skal Dag Haugset kjøpe denne tomte.</i>
Gnr.7 bnr.1	Tone Anita Grebstad (14 meter bred parsell av denne langs nordgrensa til 7/45)
Gnr.7 bnr.2	Carl Johan Tandstad
Gnr.7 bnr.102	Sykkylven Kommune

2.4 Krav om konsekvensutredning?

Det er i oppstartsmøte avklart at planforslaget ikke vil utløse krav om konsekvensutredning.

3 Medvirkning i planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess og varsel om oppstart

Det ble avholdt oppstartsmøte for privat reguleringsarbeid hos Sykkylven Kommune 28.02.2020. Oppstart ble varslet 03.04.2020 – der naboer, offentlige organer og andre interessenter fikk mulighet til å komme med kommentarer.

Sykkylven kommune la ved oppstartsmøte frem ønske om ny reguleringsplan burde omfatte hele boligfeltet avsett i kommunedelplanen. Det har i etterkant blitt akseptert at planavgrensningen kun skal omfatte gnr/bnr 7/45 og en mindre del av gnr/bnr 7/1, etter en nærmere vurdering av boligområdet som helhet og dialog med andre grunneiere.

Oppsummering av tilbakemeldinger ifm. oppstartsmøte og varsel om oppstart:

Dato	Person / etat	Merknad	Kommentar
28.02.20	Sykkylven Kommune	Det må undersøkes om avkjørsel til Dalevegen er tilfredsstillende mtp stigning/utforming og om hvilke krav SVV/Fylkeskommunen stiller til utvidet bruk av denne avkjørselen	Utført og beskrevet oppgradering.
27.04.20	NVE	Generelle innspill angående: - Flom, erosjon, og skred og overvann - Vassdrag og grunnvannstiltak - Energianlegg NVE gir innspill og uttalelse til reguleringsplaner ved forespørsel om hjelp til konkrete problemstillinger.	Ingen behov for spesielle tiltak
29.04.20	Møre og Romsdal Fylkeskommune	Samferdsel: - FV5916 har en streng holdning i gjeldende rammeplan for behandling av avkjørslser.	Eksisterende avkjørsel. Hjørneavrundning utføres i samsvar med innspill fra SVV

		- Deler av «Detaljplan gang- og sykkelveg Grebstaddalen» bør erstattes da det er eldre plan og situasjonen er noe endret. - Beste løsning oppnås ved at gnr.7 bnr.309&389, samt deler av fylkesvegen tas inn i planen. Da kan direkteavkjørsel til gnrbnr 7/389 saneres og tilkomst sikres gjennom planområdet. GS-veg kan reguleres inn langs planområde med rekkefølgekrav. Automatisk freda kulturminner: - Planområde kan ha potensiale for automatisk freda kulturminner. Det stilles derfor krav til arkeologisk registrering. Tidligst mulig i planprosessen. Barn og unge og uteoppholdsareal - Det vises til krav om uteareal og leikeareal i PBL og TEK17, samt rikspolitiske retningslinjer og gjeldende kommunedelplan. - Råder til å skille trafikkareal fra bolig og uteoppholdsareal. - Råder til å ikke bygge horisontaldelte boliger for å sikre tilgang til uteareal for alle boenheter. Universell utforming: - Det skal utredes hvordan hensyn til universell utforming er ivarettatt i planleggingen.	Det er mottatt signaler fra kommunen ved ordfører om at kommunen i nær framtid vil sette i gang ny regulering av gangvegen videre og at 7/389 i den forbindelse vil få ny adkomst via denne. Det ligger hovedvannsledning og spillvannsledning i traseen for gang- og sykkelveg som skal skiftes når ny gangveg bygges. Dette gjør det vanskelig å forsere arbeidet med sanering av direkteavkjørsel nå. Arkeologisk undersøkelse ble utført i perioden 09.06 -12.06.2020. Det ble ikke gjort funn eller påvist kulturminner innenfor planområdet. Lekeareal innregulert Universell utforming beskrevet
29.04.20	Fylkesmannen i Møre og Romsdal	Barn og unge: - Det må settes av tilstrekkelig med egne areal for barn og unge (Iht. veileder T-2/08 Om	Det er avsatt areal til lekeplass

		barn og planlegging og rikspolitiske retningslinjer). Oppstartsmøtet viser til punkt 2.1.7 i bestemmelsene til kommunedelplanen. - Lekeplassen må forankres i plankartet og det må stilles rekkefølgekrav til formålet lek i planbestemmelsene.	Rekkefølgekrav er stilt
30.04.20	Gnr.7 bnr.2 – Nabo Carl Johan Tandstad.	Påpeker at det tidligere er utført en grensejustering mellom gbnr 7/1 og gbnr 7/2. Arealet ligger på vestsida av Sjurvegen i nord-vestre hjørnet av planområdet ved innkjørsel til bolighus på 7/2.	
06.05.20	Statens Vegvesen	- Sjurvegen med adkomst fra FV5916 er noe bratt inn mot GS-vegen. Avkjørselens hjørneavrunding bør utformes med enkel sirkelkurveradius R=9 og vertikal linjeføring som for kryss jf. Kap D.1.4.1 i N100. - Planområdet bør utvides for å finne en tilfredsstillende løsning ettersom det videre forløpet og så er bratt. - Hensyn til myke trafikkanter må ivaretas i planarbeidet. - Hensyn til at aktuell veg iht. kommunedelplanen skal være turstiforbindelse mellom FV5916 og kommunal veg (Grebstadvegen). - Prinsipp om universell utforming må legges til grunn. Gangforbindelse til GS-veg langs FV5916 bør vurderes. - Vurderingene av de sikkerhetsmessige forholdene, herunder dialog med vegeierne og løsning for universell utforming bør fremgå som et eget kapittel i planomtalen. Evt. avvik fra normalkravene må godkjennes og vedlegges planforslaget til offentlig ettersyn.	Hjørneavrunding utforma R=9. Vertikal linjeføring kryss OK. Videre forløp har stigning 11,8% forbi planområdet (eksist. Veg) dette fungerer i praksis fint. Vegen er skilta som privat veg. Kun brukt som adkomst til boliger langs vegen. Kan fungere som turstiforbindelse parallelt med dette.

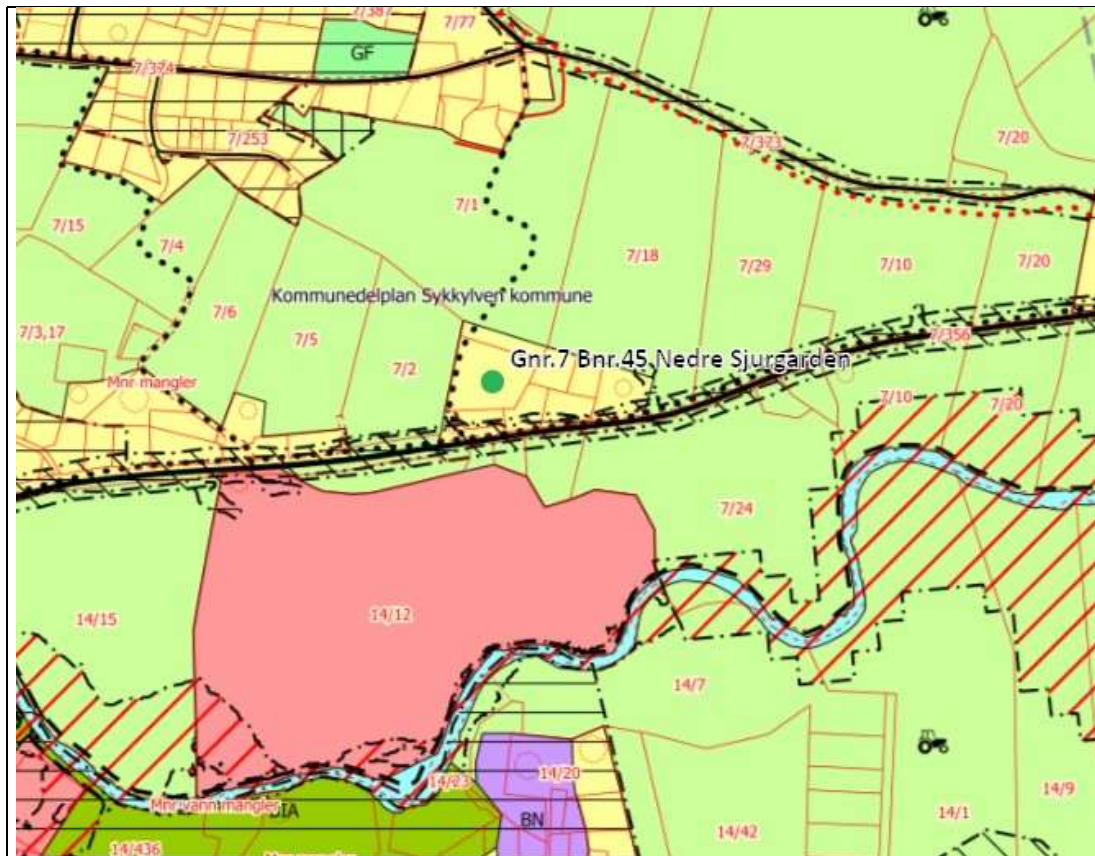
Oppsummering av tilbakemeldinger etter offentlig ettersyn av 1.planforslag:

Dato	Person / etat	Merknad til plan	Kommentar
30.3.23	BU Sykkylven kommune	Viktig med ekstra høg kvalitet på leikeplassen	Type leikeapparat konkretisert
24.4.23	MR fylkeskommune	Motsegn: frisiktsone GS veg må innarbeidast i plankart	Frisiktsone GS veg er lagt til i plankart og skildra i rekkefølgebestemmelser
27.04.23	Statsforvaltaren MR	Det må gå fram kva for avløpsanlegg bustadområdet blir knytt til	Det er avklart med Sykkylven energi at avløp har avrenning til renseanlegg U12 Ullavika som tilfredstiller forurensingsforskrifta §13-8
12.04.23	Styret i Sjurvegen	Vedlikeholdsplikt må innarbeidast Bekymra over økt bruk av Sjurvegen ifm ny sentrums-skule	Tatt med i planomtalen 6.7.1 Kommunen registrer dette men er ikkje knytt opp til denne regulerings-saka
24.4.23	Anna Vold og Hans Petter Brunstad	Gjer oppmerksom på overvassituasjon Behov for å kvitte seg med snø frå egen innkjøring til nabo på nordsida	Planbestemmelser 3.6: Avrenningssituasjonen skal ikkje endrast. Dersom eksisterande veiter/kummer blir berørt skal vatnet inn på nytt OVsystem. Snø: Må i utgangspunktet deponerast på eigen grunn. Eventuelt avtale med framtidige eigarar om snø kan legast nord for grensa.

4 Planstatus og rammer for planen

4.1 Kommuneplanens areadel

Gjeldende kommuneplan for området er kommunedelplan for Sentrum – Ikornes 2019-2029, vedtatt 16.12.2019



Figur 2: Utsnitt fra Kommunedelplanens arealdel (Sentrum – Ikornes).

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Store deler av arealet og tomte som skal utbygges er uregulert. En mindre del av planområdet i sør, avkjørsel til Sjurvegen fra FV5916 samt GS-felt, er omfattet av «Detaljplan gang- og sykkelveg Grebstaddalen».



Figur 3: Utsnitt av gjeldende «Detaljplan gang- og sykkelveg Grebstaddalen»

4.3 Nærliggende planer

Reguleringsplan «15282017003 - Sentrumsskule Sykkylven» vedtatt 25.02.2020 er lokalisert sør for planområdet.

5 Eksisterende forhold for planområdet

5.1 Planområdets avgrensning og størrelse



Figur 4: Områdeavgrensning for ny plan. Avgrensning vist i svart stipla linje.

5.2 Eksisterende arealbruk og bebyggelse



Foto 1: Tomtearealet sett fra øst



Foto 2: Tomtearealet sett fra vest

5.3 Landskap og eksisterende bebyggelse

Tomta ligger i sørvendt helling nord for Dalevegen med utsikt over dalen, Bakkeøyane og Aureelva. Nedre del ligger på kote +37 og strekker seg opp til kote +46 ved øvre del. Arealet består hovedsakelig av dyrka mark, i tillegg en eksisterende enebolig og samt vegareal.

Nærliggende areal i nord er landbruksareal, og arealet vest og øst består av spredt boligbebyggelse. Dalevegen går sør for planområdet.

5.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er utført arkeologiske undersøkelser i forbindelse med planarbeidet (09.06 – 12.06.2020). Arbeidene ble utført ved overflaterregistrering, maskinell sjakting og manuell prøvestikking. Det ble ikke gjort funn av automatisk freda kulturminner og det ble ikke påvist nye verdifulle kulturminner fra nyere tid innenfor planområdet.

5.5 Naturverdier

Direktoratet for Naturforvaltning sin kartbase (Naturbasen) har ikke registrert noen verneområder eller viktige naturtyper innenfor planområdet. Her foreligger heller ingen funn av rødlistearter eller fremmede arter. Sett bort i fra boligbebyggelse/veganlegg, består arealet i sin helhet av dyrka mark.

5.6 Rekreasjon og uteområder

Planområdet har ikke vært brukt som rekreasjonsområde.

5.7 Trafikkforhold



Foto 3: Eksisterende avkjørsel fra Dalevegen



Foto 4: Ny adkomst til tomta fra Sjurvegen

Planområdet ligger langs Sjurvegen (privat veg) som kan benyttes for adkomst til tomta. Det er i dag avkjørsel fra vegen til eksisterende enebolig på gnr/bnr 7/45. Det er også planlagt 2 nye avkjørsler til ny bebyggelse på planområdet.

Sjurvegen er tilknyttet øvrig vegnett ved Dalevegen (FV5916) via avkjørsel sør for tomte. Det er etablert gangveg vestover mot sentrum langs Dalevegen.

5.8 Barns interesser og sosial infrastruktur

Arealet ligger i gangavstand fra sentrum (Sykkylven). Sentrumsområdet har nødvendig sosial infrastruktur med barnehage, skole, sykehjem, butikker, kirke mm. Fremtidig sentrumsskole for Sykkylven er planlagt i umiddelbar nærhet til tomteområdet.

Avstander (luftlinje) til sentrale funksjoner

Sentrum: 1000 meter

Dagligvarebutikk: 1000 meter

Barneskole: Aure Skole, 500 meter

Ungdomsskole: Sykkylven Ungdomsskole, 700 meter

Idrettsanlegg: Sykkylven stadion / storhall 500 meter

Lekeplass: Aure Skole, 500 meter

Busstopp: Nærmeste busstopp – 300 meter ved X Grebstadvegen - Kagholvegen

5.10 Grunnforhold

Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.

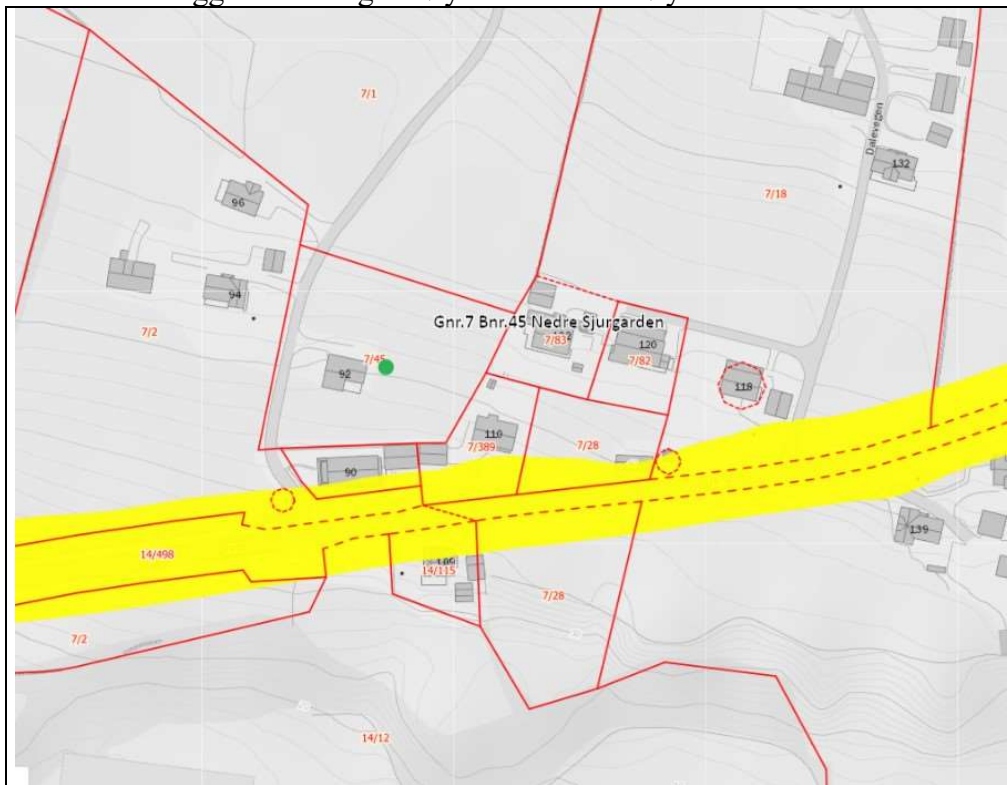


Figur 6: Utsnitt av løsmassekart fra NGU Løsmassedatabase

Området er ikke omfattet av NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleire, skredfare, flomfare eller fjellskred. Det er heller ikke utført kartlegging av naturfare ved arealet.

5.11 Støy- og forurensning

Planområdet ligger utenfor gul støysone i SVVs støyvarselskart etter T-1442.



Figur 7: Støyvarselkart etter T-1442 – fra SVV

5.12 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Namn på tiltak/plan: Detaljregulering Nedre Sjurgarden

Natur- gitte for- hold		Er det knytt risiko til følgende element? <i>Dersom JA - kommenter i tabellen eller i eige avsnitt/vedlegg. Grunngje NEI etter behov.</i>	J a	N ei	Kommentar
	a	Er området utsett for snø-, flaum-, jord- og/eller steinskred?		X	
	B	Er området utsett for større fjellskred?		X	
	c	Er det fare for flodbølger som følge av fjellskred i vatn/sjø?		X	
	d	Er det fare for utgliding av området (ustabile grunnforhold)?		X	
	e	Er området utsett for flaum eller flaumskred, også når ein tek omsyn til auka nedbør som følge moglege av klimaendringar?		X	

	f	Er det kjente problem med overflatevatn, avløpssystem, lukka bekker, overfløyning i kjellar osv?		X	
	g	Kan det vere fare for skogbrann/lyngbrann i området?		X	
	H	Er området sårbart for ekstremvêr/stormflo medrekna ei ev. havnivåstigning som følgje av endra klima?		X	
	I	Treng det takast særskilte omsyn til radon?		X	
	j	Anna (Spesifiser)?			

Om-gjev-nad		Er det knytt risiko til følgjande element?	J a	N ei	Kommentar
	a	Er det regulerte vassmagasin med spesiell fare for usikker is i nærleiken?		X	
	b	Er det terrengformasjonar som utgjør spesiell fare (stup etc.)?		X	
	c	Vil tiltaket (utbygging/drenering) kunne føre til overfløyning i lågareliggande område?		X	
	d	Anna (spesifiser)?			

Vass-for-syning		Er det knytt risiko til følgjande element?	J a	N ei	Kommentar
	a	Er det problem knytt til vassforsyning og avløp i området?		X	
	b	Ligg tiltaket i eller nær nedslagsfeltet for drikkevatn, og kan dette utgjere ein risiko for vassforsyninga?		X	
	c	Anna (spesifiser)?			
Kraft-for-syning		Er det knytt risiko til følgjande element?	J a	N ei	Kommentar
	a	Er området påverka av magnetfelt over 0,4µT frå høgspenlinjer?		X	
	b	Er det spesiell klatrefare i høgspenmaster?		X	
	c	Vil tiltaket endre (styrke/svekke) forsyningstryggleiken i området?		X	
	d	Anna (spesifiser)?			

Sam-ferd-sel		Er det knytt risiko til følgjande element?	J a	N ei	Kommentar
	a	Er det kjente ulukkespunkt på transportnettet i området?		X	Det er registrert 3 ulykker med lettere skade på FV i nærheten av planområdet. Planområdet benytter eksisterende avkjørsel som blir utbedret.

	b	Vil utilsikta/ukontrollerte hendinger som kan inntreffe på nærliggande transportårer inkl. sjø- og luftfart utgjøre ein risiko for området?		X	
	c	Er det transport av farleg gods til/gjenom området?		X	
	d	Kan området bli isolert som følge av blokkert infrastruktur, eks som følge av naturhendelser?		X	
	e	Anna (spesifiser)?			

Miljø/ Land- bruk		Er det knytt risiko til følgjande element?	J a	N ei	Kommentar
	a	Vil plana/tiltaket bli ramma av, eller forårsake forureining i form av lyd, lukt eller støv?		X	
	b	Vil plana/tiltaket bli ramma av, eller forårsake fare for akutt eller permanent forureining i området?		X	
	c	Vil tiltaket ta areal frå dyrka eller dyrkbar mark?	X		Arealet er avsett til bustad i kommuneplan.
	d	Anna (spesifiser)?			

Er området påverka/forureina frå tildlegare bruk		Er det knytt risiko til følgjande element?	J a	N ei	Kommentar
	a	Gruver: opne sjakter, steintippar etc.?		X	
	b	Militære anlegg: fjellanlegg, piggtrådsperringar etc.?		X	
	c	Industriverksemd eller aktivitetar som t.d. avfallsdeponering, bålbreining, skipsverft, gartneri etc.?		X	
	d	Anna (spesifiser)?			

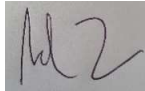
Brann/ ulukkes- be- red- skap		Er det knytt risiko til følgjande element?	J a	N ei	Kommentar
	a	Har området mangelfull sløkkjevassforsyning (mengde og trykk)?		X	Brannvannsutttak 50 meter fra senter planområde
	b	Har området dårlige tilkomstruter for utrykkingskjøretøy?		X	
	c	Anna (spesifiser)?			

Sår- bare objekt		Er det knytt risiko til følgjande element?	J a	N ei	Kommentar
	a	Medfører bortfall av følgjande tenester spesielle ulemper for området: - elektrisitet, - teletenester?		X	

		- vassforsyning? - renovasjon/avløp?			
	b	Er det spesielle brannobjekt i området?		X	
	c	Er det omsorgs- eller oppvekstinstitusjoner i området?		X	
	d	Anna (spesifiser)?			

		Er det knytt risiko til følgende element?	J a	N ei	Kommentar
Verksem risiko	a	Omfattar tiltaket spesielt farlege anlegg?		X	
	b	Vil utilsikta/ukontrollerte hendinger i nærliggende verksemder (industriføretak etc.), utgjere ein risiko?		X	
	c	Er det storulukkesbedrifter i nærleiken som kan representere ein fare?		X	
	d	Anna (spesifiser)?			

		Er det knytt risiko til følgende element?	J a	N ei	Kommentar
Ulovleg verksem	a	Er tiltaket i seg sjølv eit sabotasje-/terormål?		X	
	b	Finst det potensielle sabotasje-/terormål i nærleiken?		X	
	c	Anna (spesifiser)?			

Sjekklista er gjennomgått den 05/07 – 2022 av sign:  Arild Karlsen

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Totalt areal i daa

Arealet er fordelt på de ulike reguleringsformålene som vist i tabellen nedenfor

Formål	Areal	Andel
Frittliggende småhusbebyggelse	3884 m2	
Tilleggsareal gbnr 7/83	83 m2	
Lekeplass	307 m2	
Adkomst lekeplass (f_SGS)	17 m2	

Kjøreveg	522 m2	
Gang/sykkelveg	177 m2	
Annen veggrunn	416 m2	
Anna uteoppholdsareal	139 m2	
Adkomstveg / avkjørsel	217 m2	
Totalt	5760 m2	

6.1.1 Reguleringsformål

6.2 Beskrivelse av aktuelle reguleringsformål

6.2.1 Boliger

BF1 til BF3 er areal for nye boliger. BF1 valgfritt enebolig eller tomannsbolig, BF2 valgfritt enebolig eller tomannsbolig, BF3 enebolig. BT er tilleggsareal til nabotomt gbnr 7/83.

6.2.2 Kjøreveger

P_SKV 1 er eksisterende tilførselsveg fra kryss mot FV Dalevegen. Oppgraderes med fast dekke og bredde 3,5 meter fra kryss FV og opp til f_SKV1.

f_SKV 1 og 2 er nye internveger som adkomstveger til de regulerte tomtene med kryss mot p_SKV1. Bredde 3 meter.

P_SKV 2 er eksisterende avkjørsel til gbnr 7/309.

6.2.3 Lekeplass

F_BLK er regulert felles lekeplass som skal opparbeides før ferdigattest på første bolig blir gitt.

6.2.4 Adkomst lekeplass

F_SGS er gangveg – adkomst lekeplass.

6.2.5 Uteareal

F_BUA er felles uteareal. Kan benyttes til etablering av postkassestativ og til utplassering av renovasjonsdunker på hentedag.

6.2.6 Grøntareal veg

Sideareal veger. Holdes fritt for vekster og andre objekter som hindrer siktforhold langs kjøreveg.

6.2.7 Gang- og sykkelveg

O_SGS er eksisterende gang og sykkelveg vest for avkjørsel og framtidig gang og sykkelveg øst for avkjørsel.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

6.3.1 Bebyggelsens høyde

BF1 : Inntil 2 etasjer – gesimshøyde inntil 6 meter mønehøyde inntil 8,5 meter over planert terreng. Maks. gesimshøyde for arker/takoppløft og bygninger med pulttak, settes til 8,0 m.

BF2 : Inntil 2 etasjer – gesimshøyde 4,8 meter mønehøyde 7,3 meter over planert terreng. Maks. gesimshøyde for arker/takoppløft og bygninger med pulttak, settes til 7,0 m.

BF3 : Inntil 2 etasjer – gesimshøyde inntil 4,8 meter mønehøyde inntil 7,3 meter over planert terreng. Maks. gesimshøyde for arker/takoppløft og bygninger med pulttak, settes til 7,0 m.

Garasjer skal ikke ha større gesimshøyde enn 2,8 m og mønehøyde ikke over 4,5 m. Garasje med pulttak kan ha gesimshøyde inntil 4,5 meter.

6.3.2 Grad av utnytting

Kan ikke overstige 35 %BYA inkl garasje eller biloppstilling – i samsvar med gjeldende kommunedelplan

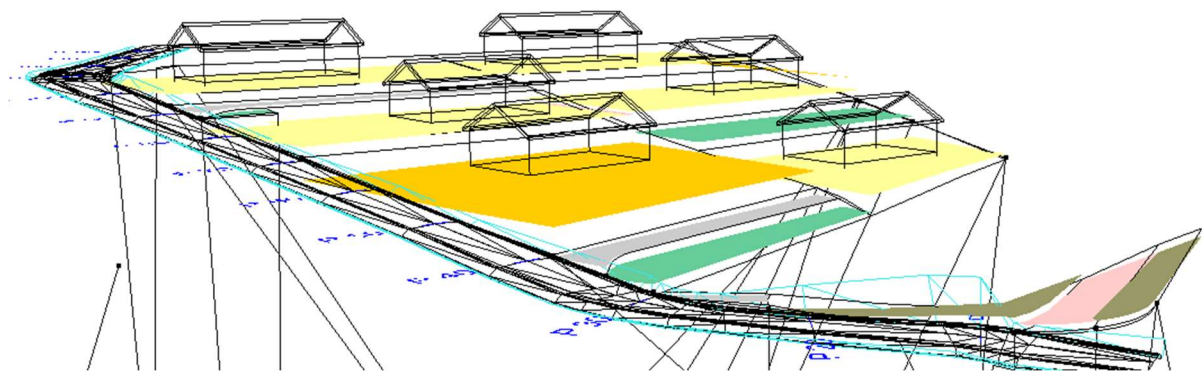
6.3.3 Antall boliger, leilighetsfordeling

BF1: 2 stk eneboliger eller tomannsboliger
BF2: 3 stk eneboliger eller tomannsboliger
BF3: 1 stk enebolig

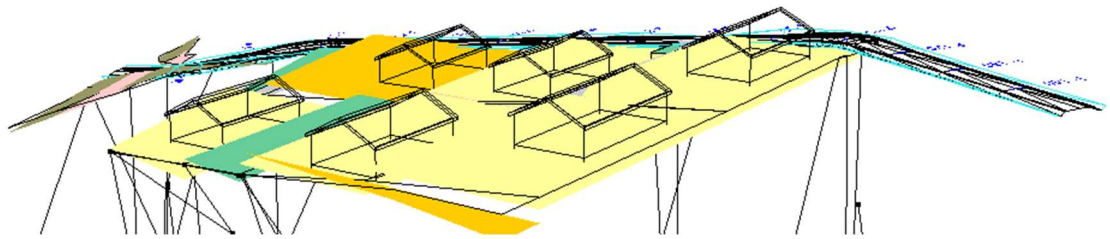
6.3.4 Takform og vinkel

Tak utformes som saltak eller pulttak, takvinkel mellom 20 og 35 grader.

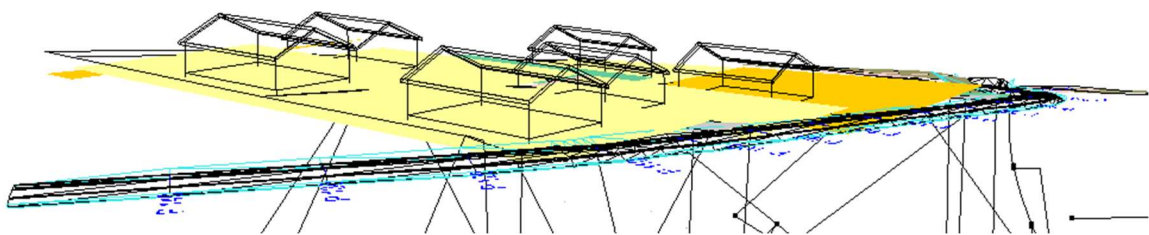
6.3.5 Illustrasjon mulig bebyggelse



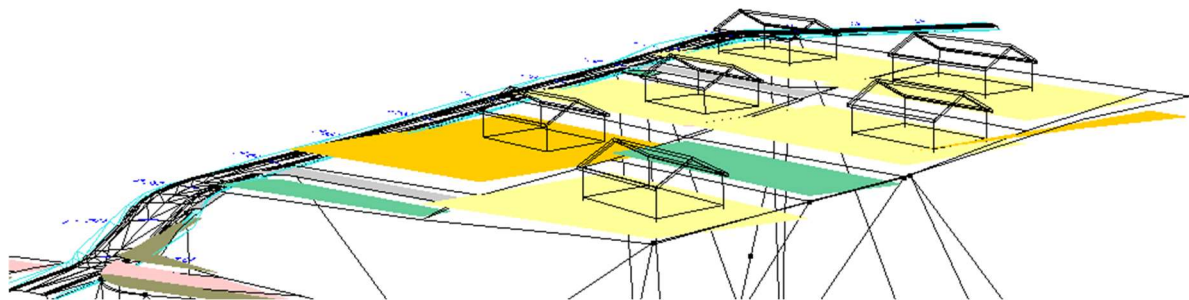
Sett fra sørvest. Hellende terreng mot sør gjør at alle boligene vil kunne få gode sol-og utsiktsforhold.



Sett fra nordøst



Sett fra nordvest



Sett fra sørøst

6.4 Boligmiljø/bokvalitet

Landlig bomiljø med eksisterende spredte eneboliger i vest og øst. Landbruksareal nord for planområdet. Sykkylven sentrumsskole er regulert like sør for planområdet på sørsida av FV Dalevegen. Dalevegen går sør for planområdet om lag 30 meter fra nærmeste planlagte bebyggelse. Det er avsatt areal til lekeplass innenfor planområdet.

Planområdet heller mot sør og har gode solforhold.

6.5 Parkering

I samsvar med gjeldende kommunedelplan:

- BF1 og BF2 – 2 plasser pr boenhet.
- BF3 -2 parkeringsplasser.
- Parkering carport / garasje = minimum 15m² pr plass. Utendørs parkeringsplass regnes som 18m² pr plass.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Eksisterende privat veg fra Dalevegen FV 5916.

6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Kjøreatkomst

Eksisterende privat veg (Sjurvegen) fra Dalevegen FV 5916. Kryss mot FV Dalevegen blir utbedra mtp kurveradius og stigningsforhold i samsvar med krav fra Statens vegvesen. Alle nye eigedomar er pliktige til å delta i sommar- og vintervedlikehold av heile Sjurvegen.

6.7.2 Utforming av veger

Eksisterende veg p_SKV1:

Bredde 3,5 meter pluss skulder 0,25 meter på hver side.

Stigning: kryss profil 0 til 7 : 2.9 %. Videre profil 11 til 108 stigning 11,3 % .

Komuneplanens §2.1.2 sier at veg kan ha maksimal stigning 12% på rett strekning inntil 60 meter og ellers maksimalt 10% stigning. Her er det ca 80 meter fra utflating ved kryss mot Dalevegen og opp til øverste avkjøring til planområdet. Dette er en eksisterende veg som fungerer bra. Omlegging for å få stigning ned til 10% vil kreve store kostnader og terrenginngrep og vurderes som uhensiktsmessig. Krysset mot FV 5916 er flytta og utbedra mtp stigning ifm etablering av g/s veg tidligere og vil nå bli utbedra med kurveradius i samsvar med krav fra SVV.

Interne adkomstveger f_SKV:

Bredde 3 meter med kurveradius 5m mot sør i kryss som vist i plankartet.

6.7.3 Tilgjengelighet for gående og syklende

Gang og sykkelveg fra sentrum ender ved planområdet. Planlagt videreført østover forbi planområdet.

6.7.4 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Tilkomstveger innenfor planområdet ligger på grunn eid av gbnr 7/2 (første 30 meter fra kryss Dalevegen og ellers på gbnr 7/45. Alle beboere innenfor planområdet får bruksrett til felles adkomstveger.

6.8 Miljøoppfølging

Miljøtiltak – det er ikke planlagt spesielle tiltak. Det er ikke behov for støyskjerming, og utbyggingen har såpass begrenset størrelse at man ikke vurderer at det er behov for inndeling i utbyggingstrinn for å regulere anleggsarbeidet.

6.9 Universell utforming

Krav: Teknisk forskrift regulerer forholdet til universell utforming på utendørs fellesarealer. For denne planen vil kravet slå inn i forhold til lekeplassen som skal et areal på minst 1.6 x 1.6 med fast dekke.

Universell utforming bolig: Dersom det etableres bolig med universell utforming skal det være tilgjengelighet til alle funksjoner fra samme nivå som inngangsparti. Det er også krav om maks 1:15 stigningsgrad fra parkering og trinnfri adkomst til huset.

6.10 Uteoppholdsareal

- Privat uteoppholdsareal : Enebolig vil få minimum 330 m² uteareal utifrå utnyttingsgrad. Tomannsboliger: Det skal avsettes minimum 50 m² eksklusivt uteareal for hver boenhet.
- Felles uteoppholdsareal: Lekeplass 306,6 m² og annet felles uteoppholdsareal 126m².
- Størrelse, lokalisering, kvalitet på uteoppholdsareal: Det er gode forhold for lek og uteopphold innenfor planområdet.
- Leikeplasser – det blir etablert nærleikeplass 306 m². Ny sentrumsskule Sykkylven med planlagt ferdigstilling 2023 rett sør for planområdet.

6.11 Landbruksfaglige vurderinger

Det meste av planområdet er registrert som jordbruksareal – men er ikke brukt som det i nyere tid på grunn av arrondering og helning. Området er også lagt ut til bolig i kommunedelfanen.

6.12 Kollektivtilbud

Nærmeste busstopp – 300 meter ved X Grebstadvegen - Kagholvegen
Kort avstand til sentrum – 1 km gange

6.13 Kulturminner

Det er foretatt arkeologisk undersøkelse juni 2020, ikke gjort funn av automatisk freda Kulturminner.

6.14 Sosial infrastruktur

Ny sentrumsskole, som er lagt til Bakkøyane, skal erstatte de tre skolene Aure, Ullavik og Vik. I bygget er det satt av plass til tre paralleller på hvert trinn, dvs ca. 450 elever. De tre skolene i sentrum har i dag ca. 400 elever, slik at man vurderer at det er tilstrekkelig skolekapasitet for den planlagte utbyggingen.

6.15 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det er utarbeida VA-plan for området som vedlegges i eget dokument. Denne viser hvordan man tenker å løse vann, avløp og overvann for området. Sistnevnte er planlagt løst ved lokal fordrøyning på hver tomt.

6.16 Renovasjonsteknisk plan

Hver bolig får egne søppeldunker som plasseres ved vegkanten Grebstadvegen på hendedagen.

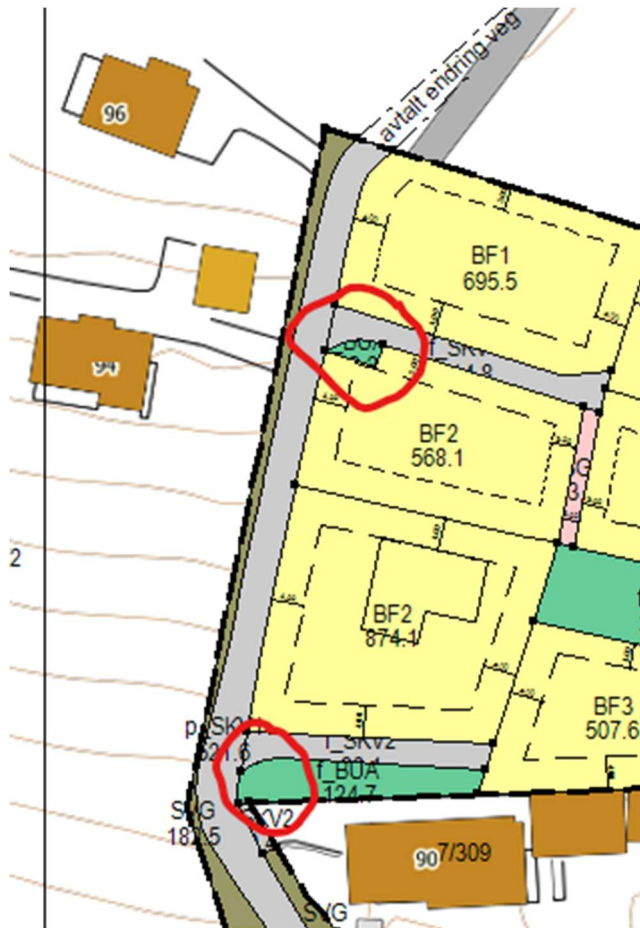
Dimensjonering av dunker i samsvar med Årims dimensjoneringstabeller:

Enebolig: Dunker for restavfall, mat og glass 140 liter- papir 240 liter.

Tomannsbolig: Felles dunker restavfall 240 liter, mat og glass 140 liter, papir 360 liter.

BF1 og BF2 plasserer sine søppeldunker innenfor område f_BUA1.

BF2 sør og BF3 plasserer sine dunker innenfor område f_BUA2



Plassering av renovasjonsdunker på hentedag innenfor f_BUA markert med rød ring på kartutsnitt over.

6.17 Rekkefølgebestemmelser

Planbestemmelsene har rekkefølgekrav i forhold til opparbeiding av interne adkomstveger, etablering av lekeplass og etablering av frisisiktsone ved videreføring av gang- og sykkelveg.

6.18 Frisiktsone ved vidareføring av offentlig gang/sykkelveg

Ved eventuell vidareføring av gang- og sykkelveg på sørsida av gbnr 7/309 vil oppført mur komme i konflikt med regulert frisiktzone. Frisiktsonen tangerer sørvestre hjørne på eigedomen gbnr 7/309 og muren vil måtte flyttast slik at den følger eigedomsgrensa. Flyfoto (øverst neste side) viser dagens situasjon med eigedomsgrense (rød strek) i forhold til mur / opparbeida terreng. Flytting av muren blir ei sak mellom eigar av gbnr. 7/309 og tiltakshavar for gang og sykkelveg.



7 Virkninger av planforslaget

7.1 Overordnede planer

Planforslaget er i samsvar med gjeldende kommuneplan.

7.2 Landskap og stedets karakter

Planlagt bebyggelse vil harmonere med nærliggende bebyggelse i vest og øst. Planområdet framstår i dag som en «restareal» mellom dyrkamarka i nord og eksisterende bebyggelse i vest og øst,

7.3 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Det er utført arkeologisk undersøkelse ved hjelp av visuell overflateregistrering, maskinell sjakting og manuell prøvestikking. Undersøkelsen er utført av Møre og Romsdal fylkeskommune ved Aaron Johnston i juni 2020.

7.4 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Naturmangfoldloven omhandler biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold som ikke i det alt vesentlige er et resultat av menneskers påvirkning, mangfold av arter (dyr og planter), naturtyper og økosystem. Med landskap menes større sammenhenger i naturen og omfatter rene naturlandskap og kulturpåvirkende landskap. Med geologisk mangfold menes variasjoner i geologiske forekomster, for eksempel spesielle mineraler, bergarter, kvartærgeologiske formelementer, forkastninger og andre områder med fossiler.

I planprosessen er det foretatt søk i databaser som holder rede på de ovenstående forhold for å undersøke om det er registrert forhold som må tas hensyn til ved gjennomføring av planen i form av naturtyper, økosystem eller landskap. Direktoratet for Naturforvaltning sin kartbase (Naturbasen) har ikke registrert noen verneområder eller viktige naturtyper innenfor planområdet. Her foreligger heller ingen funn av rødlistearter eller fremmede arter. Sett bort i fra boligbebyggelse/veganlegg, består arealet i sin helhet av dyrka mark.

Planen omfatter et lite område og tiltak følger terrenget med minst mulig inngrep med tanke på skjæringer og fyllinger. Den medfører ingen landskapsmessige endringer eller endringer i geologisk mangfold.

7.5 Uteområder og rekreasjon

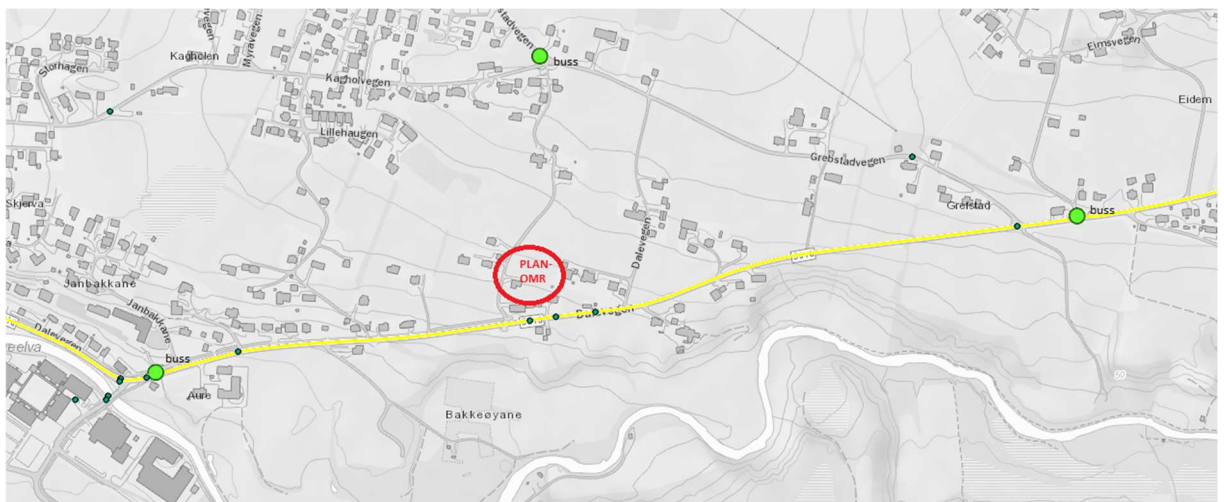
Området har ikke vært benyttet til tur eller rekreasjon, det ligger som et restareal mellom eksisterende bebyggelse, og utbyggingen vil ikke gi noen virkning i forhold til rekreasjonsbruk eller uteareal.

7.6 Trafikkforhold

Vegforhold : Eksisterende privat tilførselsveg fra FV Dalevegen bredde ca 3,5 meter benyttes som tilkomst til planområdet. Det bygges to internveger samla lengde 60 meter bredde 3 meter innenfor planområdet

Trafikkøkning : Det vil bli inntil 9 nye boenheter i området. Dersom man vurderer en trafikkøkning på 2-4 kjøreturer hver dag vil trafikkmengden øke med 18 til 36 kjøreturer pr dag. Eksisterende veg har delvis asfaltdekke. Det vurderes at dekke bør oppgraderes med nytt asfaltdekke opp til nordre avkjørsel til planområdet ca 93 meter fra krysset mot FV for å unngå støvplager og minimalisere løpende vedlikeholdskostnader. Med utbedring av vegen og oppgradering av kurveradier i krysset vurderes det at den økte trafikkmengden ikke medfører problemer.

Kollektivtilbud : Planforslaget vil ikke føre til endringer for kollektivtrafikken.

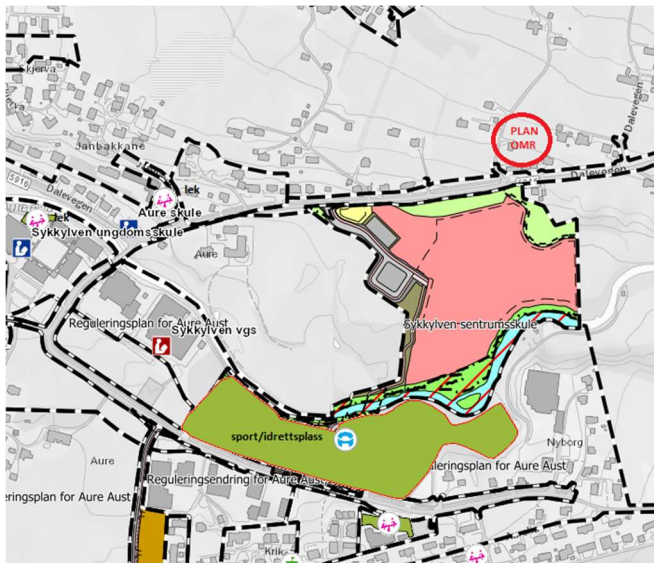


Bussholdeplasser vist med lys grønn sirkel. Ulykkespunkt med lettere personskaide vist med liten grønn sirkel. Trafikkmengde på FV Dalevegen oppgitt til 501-2500 kjøretøy pr døgn. Det er registrert 3 trafikkulykker med lettere personskaide ved planområdet. Planforslaget vil føre til at avkjørsel til planområdet utbedres noe. Det er også planlagt videreføring av eksisterende gang- og sykkelveg forbi planområdet i forbindelse med bygging av ny sentrumsskule. Da vil sannsynligvis gbnr 7/389 få ny avkjørsel via GS-veg slik at direkteavkjørsel blir sanert. Sanering av av denne avkjørselen vil sannsynligvis føre til mindre ulykkesrisiko her.

7.7 Barns interesser og sosial infrastruktur

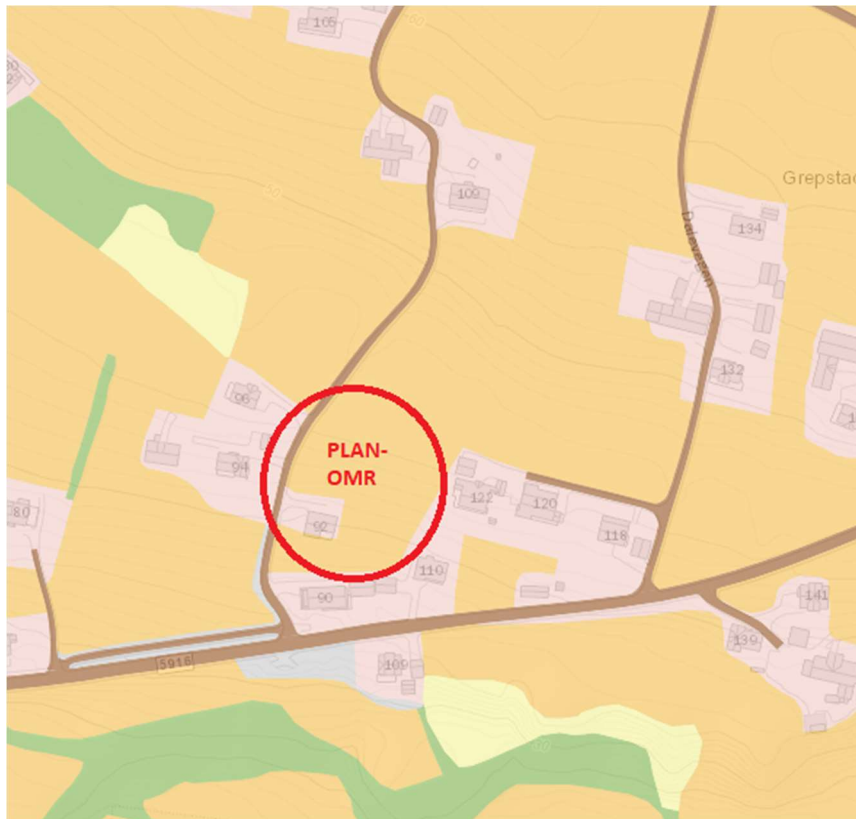
Det blir etablert felles lekeplass innenfor planområdet. Det er kort veg både til turområder / utmark nord for planområdet og til sentrum med lekeplasser og

bademuligheter vest / sørvest for planområdet. Det blir også bygget ny sentrumsskole like sør for planområdet som vil få gode arealer for lek og aktivitet. Vi vurderer at barns interesser er godt ivaretatt.



7.8 Landbruk

Det meste av planområdet er registrert som fulldyrka mark, men det ligger i en helling og inneklemt mellom veg og eksisterende bebyggelse og er ikke i drift. Fra plangrensa i nord flater terrenget ut og her er det landbruksdrift. Planavgrensinga er også i samsvar med areal utlagt til boligformål i gjeldende kommunedelplan. Planforslaget vil ikke få konsekvenser for landbruket.



7.9 Teknisk infrastruktur

Det finnes eksisterende infrastruktur for vann og avløp i gang/sykkelveg like sør for planområdet som skal tilknyttes. Strømforsyning fra fordelingsskap ved grensa mellom 7/83 og 7/389 i østre del av planområdet. Det er ikke behov for oppgradering av eksisterende infrastruktur i forbindelse med tiltaket.

7.10 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Ingen konsekvenser.

7.11 Interessesmotsetninger

Ingen kjente.

7.12 Avveining av virkninger

Det vil bli økt trafikk over eksisterende tilførselsveg fra FV Dalevegen og kryss mot Dalevegen. Samtidig legges det opp til oppgradering av eksisterende kryss og veg fram til planområdet. Avstanden fra FV og opp til øverste avkjørsel er kort (90 meter) med 2 tilstøtende naboer. Med lav fart og fast dekke på vegen vurderes det ikke at disse vil oppleve særlige konsekvenser.

8 Løsninger og avsluttende kommentar

Planområdet vurderes som eit positivt bidrag til kommunens bustadsmarknad, der man vil få mulighet til å velge mellom einebustad eller tomannsbustad. Bustadane vil få gode utsikts og solforhold, og det er grunn til å tro at bukvaliteten vil bli svært god. Planområdet ligg i gangavstand til sentrum, ny skule er under bygging like sør for planområdet, og kollektivtransport er etablert i nærområdet ved busstilbud. Samtidig er det kort veg til utmark / turområder. Summen av ovennevnte gjør at planområdet etter all sannsynlighet vil bli eit attraktivt tilskudd til kommunen sin bustadsmarknad.