

PLANINITIATIV, rev A, 09.05.2022

Før oppstart av private forslag til reguleringsplaner, skal det holdast eit formelt oppstartsmøte (plan- og bygningsloven § 12-8.)

For at kommunen skal ha et best mulig grunnlag for vurdering av planinitiativ og gjennomføring av oppstartsmøte, må forslagstiller/plankonsulent omtale premissa for det vidare planarbeidet og gjere greie for ein rekke punkt, jf. *forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven*.

Dette kan gjerast i skjemaet under eller ei liknande framstilling. Punkta fylles ut så lang det er mulig på dette stadiet i prosessen.

Planinitiativet og eventuelle vedlegg sendas til postmottak@sykkylven.kommune.no. Eller til Rådhuset, Kyrkjevegen 62, 6230 Sykkylven.

Merkes med: "Forslag til detaljregulering for «*plannavn*» - planinitiativ".

| 1. Plankonsulent og forslagstiller | |
|--|--|
| Fagkunnig plankonsulent | |
| Firma | Norgeshus AS |
| Kontaktperson for prosjektet | Espen Daaland Holmli |
| E-post | espen.daaland.holmli@norgeshus.no |
| Telefonnummer | 92839953 |
| Forslagstiller | |
| Firma/privatperson(er) | Norgeshus Ludviksen Bygg AS |
| Kontaktperson for forslagstiller | Asgeir Aarseth |
| Adresse | Øyravegen 9 6230 Sykkylven |
| 2. Eiendomsopplysningar | |
| Gards- og bruksnummer | 7/30, 7/31 |
| Adresse/stadnamn | Grebstadhagen |
| Eigars namn | Randi Ullavik Strandabø |
| 3. Forslag til plannamn | |
| Detaljregulering Grebstadhagen B8 | |
| 4. Formålet med planen, jf. § 1, andre ledd, bokstav a) | |
| <p>Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbygging med tilhørende arealformål. Aktuelle arealformål vil være kjøreveg, renovasjon, lek, grønnstruktur, parkering, osv. Eiendom 7/31 ønskes regulert til lekeplass og opparbeidet til å dekke deler av krav til lekeplass for planområdet. Området er et etablert boligområde, hvor eiendom 7/30 er et uopparbeidet område inne mellom eksisterende boliger. Infrastruktur og gang- og sykkelvei er i umiddelbar nærhet, det er kort avstand til viktige funksjoner i Sykkylven sentrum og det er et etablert boligområde. Det er også god sjøutsikt og solforhold på eiendommen. Det vil være et attraktivt sted å bo for fremtidige beboere.</p> | |

5. Grei ut om planområdet og om planarbeidet vil få verkingar utanfor planområdet, jf. § 1, andre ledd, bokstav b)

Planområdet vil tilføre boligområdet positive virkninger som flere hyggelige naboer, og opparbeidet lekeareal. Noe endrede solforhold og utsikt kan det bli, men dette vil komme frem i videre arbeider.

6. Gjer greie for planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak, jf. § 1, andre ledd, bokstav c)

Det er planlagt småhusbebyggelse i form av flermannsboliger; tomannsboliger og inntil seksmannsboliger. Bebyggelsen er planlagt i to etasjer. Det er lagt opp til 18 boenheter på eiendommen 7/30.

Andre aktuelle formål vil være lekeplass, blågrønnstruktur, renovasjon, veg, og annen veggrunn.

Eiendomsgrensene er noe usikre for 7/30 langs Grebstadhagen, og mellom 7/31 og 7/75.

Eiendomsgrense mellom 7/31 og 7/75 bør måles opp før planforslaget blir vedtatt.

7. Gjer greie for utbyggingsvolum og byggehøgder, jf. § 1, andre ledd, bokstav d)

Stikkord: Høgder, grad av utnytting (BRA og BYA)

Det er planlagt bebyggelse som tomannsboliger og seksmannsboliger.

Høydene på bebyggelsen vil være i to etasjer, og skal være innenfor høydekravene til småhusbebyggelse etter plan- og bygningsloven.

Arealregnskapet ser slik ut:

5587 m² er avsatt til ny boligbebyggelse. Bebyggelsen på området har disse arealene:

Tomannsboliger med carport

3 tomannsboliger

184,3 m² BYA og 194,4 m² BRA per bygning

Totalt: 553 m² BYA og 583 m² BRA

Seksmannsboliger

To seksmannsboliger

273,4 m² BYA og 326 m² BRA per bygning

Totalt: 547 m² BYA og 651 m² BRA

Bodareal

Totalt 90 m² BYA for 12 boder

Parkeringsplasser til gjester og seksmannsboliger

24 x 14 m²

Totalt 336 m² BYA

Totalt for hele feltet:

1.190 m² BYA

1.234 m² BRA.

Det legges opp til en utnyttelse på 28 % BYA innenfor arealformålet med ny bebyggelse.

Eksisterende bygg og garasje vil reguleres som egne delfelt, og er ikke inkludert i beregningen av utnyttelsesgraden. Se vedlagt mulighetsstudie for hvilke arealer det gjelder.

Det er avsatt areal til felles lekeplass på eiendom 7/31. Dette arealet er på 745 m². Dette vil fungere som nærlekeplass for de nye beboerne på området. Boligene som ligger mer enn 50 meter fra denne lekeplassen vil kunne benytte grøntarealene mot sør i mulighetsstudiet.

Det er tatt høyde for at 7/31 benyttes til lek av eksisterende beboere i området. Kravet til nærlekeplass er 200 m² for nye beboere. Selv om arealet benyttes av eksisterende beboere vurderes det til å være nok lekeareal til å dekke kravet til eksisterende og nye beboere. Felles uteoppholdsareal (felles MUA) er over 900 m², som er kravet (18 enheter x 50 m²). Arealet mot sør i mulighetsstudien er i overkant av 1000 m². Det er også ønskelig at om det etableres en lekeplass på denne delen av eiendommen, så kan dette arealet medregnes i arealregnskapet som felles MUA. Lekeplassen vil være felles og åpen for alle beboere.

Private uteoppholdsareal (privat MUA) er foreslått til 20 m² per boenhet, som utgjør 360 m² totalt. Det legges opp til at 50 % av privat MUA kan dekkes på egen terrasse eller balkong

8. Gjer greie for funksjonell og miljømessig kvalitet, jf. § 1, andre ledd, bokstav e)

Stikkord: Uteoppholdsarealer, vegtilkomst, endringer i trafikkbildet, parkering osv.

Planinitiativet legger opp til høy utnyttelse med god kvalitet. Uteoppholdsarealene legges mot vest for best utnyttelse av ettermiddagssolen.

Vegtilkomst legges fra Grebstadhagen for å få parkering og biltrafikk unna de beste uteoppholdsarealene. Østsiden av bygningene benyttes til adkomst og parkeringsarealer. Det må forventes noe mer biltrafikk i området etter utbyggingen, men i forhold til eksisterende boligbebyggelse vurderes denne økningen til å være beskjeden.

Det er lagt opp til 2 p-plasser per boenhet for tomannsboligene, og 1,5 p-plass per boenhet for seksmannsboligene. P-plasser innenfor felles parkeringsplass som ikke benyttes av beboere, vil benyttes til gjesteparkering.

Årsaker til å foreslå 1,5 p-plass per seksmannsbolig er at det i statlige planretningslinjer for samordnet areal, bolig-, og transportplanlegging settes krav om å begrense avhengighet av bil. Dette er mulig å tilrettelegge for mindre bilavhengighet i dette området.

Planområdet ligger i kort avstand til viktige funksjoner og kollektivnett. Det er 1 km til nærmeste bussholdeplass og skole, Sykkylven skole, og 1,4 km til Sykkylven sentrum. Dette er innenfor akseptabel sykkelavstand i det daglige. Det er også flere husstander som er mindre og består av én voksen. Det er ønskelig å redusere antallet p-plasser for å få mer grøntareal til uteopphold.

9. Gjer greie for tiltakets verknad på, og tilpasning til, landskap og omgjevnader, jf. § 1, andre ledd, bokstav f)

Stikkord: Beskrive landskapet, topografi, strøkets karakter osv.

Eiendommen ligger i en vestvendt skråning mot fjorden. Tomten er forholdsvis slak. Gjennomsnittlig stigningsforhold er 1:20 innenfor 7/30, som ønskes regulert til bustad. Høydeforskjell internt på eiendommen er ca. 3 meter, og på det bredeste ca. 60 meter. Innenfor 7/31 er gjennomsnittlig stigningsforhold 1:15.

Området rundt består av en miks av småhus, med eneboliger, rekkehus og flermannsboliger. Takform er mest skråtak, med variasjon av saltak og valmet tak.

9.A Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid, jf § 1, andre ledd, bokstav g)

Planinitiativet er i tråd med arealformål i gjeldende kommuneplan.

Planinitiativet inkluderer deler av to eldre reguleringsplaner/bebyggelsesplaner:

- Planid. 15281999002, Reguleringsplan for Grebstad I/Myra, vedtatt 08.02.1999.
- Planid 15282001007, Bebyggelsesplan for Grebstad I/Myra – B4, B5, B6, B7 og del av B1 og B2, vedtatt 29.08.2001.

Arealformålene for planinitiativet er i tråd med gjeldende reguleringsplaner. Planinitiativet avviker noe fra bestemmelsene til gjeldende reguleringsplaner:

- Fra planid 15281999002, Reguleringsplan for Grebstad I/Myra, vedtatt 08.02.1999:

§ 3 A – Område for bustader

2. Maks tillatt bygd areal. Gjeldende plan tillater 25 %, medregna garasje.

Planinitiativet legger opp til en høyere utnyttelse, på inntil 35 %.

§ 6 C Område for trafikk

2., andre ledd. Reguleringslinje for ytterkant veg avgrensar vegkanten. Areal til skjæring og fylling legges innenfor tomtemark eller andre formål.

Planinitiativet legger opp til å regulere grøfteareal, skjæring og fylling, som eget arealformål.

§ 4.1 – Tallet på parkeringsplasser.

Reguleringsplanen åpner for 1,5 p-plass per boenhet, som rundes opp.

Planinitiativet foreslår 2 p-plasser per tomannsbolig, men viderefører krav om 1,5 p-plasser.

- Fra planid 15282001007, Bebyggelsesplan for Grebstad I/Myra – B4, B5, B6, B7 og del av B1 og B2, vedtatt 29.08.2001.

Ingen avvik fra gjeldende bebyggelsesplan.

10. Gjer greie for vesentlige interesser som blir berørt av planinitiativet, jf. § 1, andre ledd, bokstav h)

Det er funnet fleire eldre kulturminner i området. Det er usikkert om det finnes noe innenfor eiendommen, men forslagsstiller regner med at dette må undersøkes nærmere. Utover dette ser ikke forslagsstiller noen vesentlige interesser som kan bli berørt.

11. Gjer greie for korleis samfunnssikkerhet skal bli ivaretatt, blant anna gjennom å førebygge risiko og sårbarheit, jf. § 1, andre ledd, bokstav i)

Det vil utarbeides en ROS-analyse til planforslaget.

Det er heller ikke mistanke om store farer for samfunnssikkerheten i området, da det er et etablert boligområde rundt.

12. Gjer greie for kva offentlige organer og andre interesserte som skal varslas om planoppstart, jf. § 1, andre ledd, bokstav j)

Statsforvalter
Fylkeskommunen
Statens Vegvesen
NVE
Årim IKS
Sykkylven Energi

| Straumen Nett Naboer og berørte parter Interesseorganisasjoner Plankonsulent ber kommunen komme med forslag til høringsparter ved varsel om oppstart. | |
|--|--|
| 13. Gjer greie for prosesser for samarbeid og medverknad frå berørte fagmyndigheter, grunneigarar, festere, naboer og andre berørte, jf. § 1, andre ledd, bokstav k), og § 2, andre ledd bokstav a) | |
| Alle parter og myndigheter vil få anledning til å gi sin tilbakemelding i høringsperiodene, ved oppstart og senere høringsperioder. Disse kan rettes skriftlig til plankonsulent. | |
| 14. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt, jf. § 1, andre ledd, bokstav l) | |
| Planen vurderes til å ikke falle inn under forskrift om konsekvensutredning §§ 6-8. Området er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. | |
| 15. Andre forhold | |
| Tema | Kommentar |
| Er området utsatt for flaum, ras eller usikre grunnforhold? Ja: Nei: X | Planområdet ligger under marin grense, men terrengform og kjennskap til området indikerer at dette ikke skal være noe problem. |
| Berører forslaget viktig natur? Ja: Nei: X | Ikke relevant. |
| Er området utsatt for støy eller annen forureining? Ja: Nei: X | Ikke relevant. |
| Er det forureina grunn i området? Ja: Nei: X | Ikke relevant. |
| Er det behov for rekkjefølgjekrav for å løyse utfordringar utanfor planområdet? Ja: Nei: X | Ikke som plankonsulent kan se. |
| Kva er hovudutfordringane | Det er viktig å avklare slukkevannskapitet tidlig i planprosessen. |

| | |
|---|--|
| til prosjektet? | Utover dette fremstår det som lite utfordrende å bygge her. |
| Kva ønskjer forslagsstiller at kommunen skal bidra med undervegs i planarbeidet? <i>Jf. § 2, andre ledd, bokstav e)</i> | <ul style="list-style-type: none"> - Løpende avklaringer - Informasjon om eventuelle andre planer og planprosjekter i området - Parallell behandling av plan- og byggesak |
| Ønskjer forslagsstiller parallell prosess plan og byggesak, <i>jf. plan og bygningsloven § 12-15? Jf. § 2 andre ledd, bokstav d)</i> | Forslagsstiller ønsker dette. |
| 16. Spørsmål som forslagstiller ønskjer avklart i oppstartmøtet med kommunen | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Eventuelle rekkefølgekrav - Forventning om utbyggingsavtale - Slukkevannskapasitet - Kulturminner - Utnyttelsesgrad - Parkeringsdekning - Plassering av lekeplasser | |
| 17. Vedlegg til planinitiativet | |
| Stikkord: Forslag til planavgrensing, skisser for området, bygnader, utfyllande informasjon om enkeltpunkt o.l | |
| <ol style="list-style-type: none"> 1) Forslag til planavgrensning 2) Mulighetsstudie 3) 3D-Illustrasjoner | |