

PLANBESKRIVELSE FOR DETALJREGULERING

GREBSTADHAGEN B8



Utarbeidet av Norgeshus



Revidert: 10.10.23

Dato: 25.08.23

Prosjektnummer:	21-0779	Prosjektnavn:	Grebstadhagen B8
Utarbeidet av:	EDH	Utarbeidet dato	12.07.2023
Revisjon	Revidert av:	Revisjonsdato:	Kommentar:
01	EDH	12.07.2023	Endret beskrivelse om skoleveg og lekeplass.
02	EDH	25.08.2023	Endret beskrivelse av gangveg2 (f GS2).
03	EDH	10.10.2023	Endret antall boenheter BF2 og vegnavn til Dirikvegen.

INNHALDSFORTEGNELSE

1	BAKGRUNN	4
1.1	FORSLAGSSTILLER OG PLANKONSULENT	4
1.2	EIERFORHOLD	4
1.3	HENSIKTEN MED PLANEN	4
1.4	TIDLIGERE VEDTAK I SAKEN	4
1.5	PLANPROGRAM/KRAV OM KONSEKVENSTREDNING	4
2	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	5
2.1	OVERORDNEDE PLANER	5
2.2	GJELDENE REGULERINGSPLANER	5
2.3	KART SOM VISER TILGRESENDE PLANER OG OVERSIKT OVER STATUS FOR TILGRESENDE PLANER	6
2.4	TEMAPLANER	6
2.5	STATLIGE RETNINGSLINJER/RAMMER/FØRINGER	6
2.6	FORHOLDET TIL GJELDENE PLANER	6
3	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	7
3.1	BERØRTE EIENDOMMER	7
3.2	BELIGGENHET, AVGRENSNING, STØRRELSE PÅ PLANOMRÅDET	7
3.3	DAGENS BRUK OG TILSTØTENDE AREALBRUK	7
3.4	STEDETS KARAKTER	8
3.5	LANDSKAP	9
3.6	KULTURMINNER OG KULTURMILJØ	11
3.7	NATURVERDIER	12
3.8	REKREASJONSVERDI/REKREASJONSBRUK, UTEOMRÅDER	12
3.9	LANDBRUK	12
3.10	TRAFIKKFORHOLD	13
3.11	BARNES INTERESSER	15
3.12	SOSIAL INFRASTRUKTUR	16
3.13	UNIVERSELL UTFORMING	16
3.14	TEKNISK INFRASTRUKTUR	16
3.15	GRUNNFORHOLD	17
3.16	STØYFORHOLD	18
3.17	LUFTFORURENSNING	18
3.18	RISIKO- OG SÅRBARHET (EKSISTERENDE SITUASJON)	18
3.19	NÆRING	18
3.20	EKSISTERENDE ANALYSER OG UTREDNINGER	18
4	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	19
4.1	PLANLAGT AREALBRUK	20
4.2	BEBYGGELSENS PLASSERING OG UTFORMING	20
4.3	BEBYGGELSENS HØYDE	22
4.4	GRAD AV UTNYTTING	23
4.5	ANTALL BOLIGER, LEILIGHETSFORDELING	24
4.6	BOMILJØ/BOKVALITET	24
4.7	PARKERING	25
4.8	TILKNYTTNING TIL INFRASTRUKTUR	25
4.9	TRAFIKKLØSNINGER	25
4.10	UNIVERSELL UTFORMING	26
4.11	UTEOPPHOLDSAREAL	26
4.12	LANDBRUKSFAGLIGE VURDERINGER	27

4.13	KULTURMINNER	27
4.14	PLAN OG VANN- OG AVLØPSTILKNYTNING	27
4.15	PLAN FOR AVFALLSLØSNING	28
5	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET.....	31
5.1	OVERORDNET PLAN OG FØRINGER.....	31
5.2	LANDSKAP	31
5.3	STEDETS KARAKTER	32
5.4	BYFORM OG ESTETIKK	33
5.5	PLANENS FORHOLD TIL OMGIVELSENE	33
5.6	KULTURMINNER OG KULTURMILJØ, HERUNDER VIKTIGE SIKTROM.....	33
5.7	FORHOLD TIL KRAV I NATURMANGFOLDSDLOVEN (KAP. II)	33
5.8	REKREASJONSINTERESSER/BRUK/FOLKEHELSE	34
5.9	UTEOMRÅDER.....	34
5.10	TRAFIKKFORHOLD	34
5.11	BARNES INTERESSER.....	35
5.12	SOSIAL INFRASTRUKTUR	38
5.13	UNIVERSELL UTFORMING.....	39
5.14	ENERGIBEHOV, ENERGIFORBRUK.....	39
5.15	ROS	39
5.16	JORDRESSURSER/LANDBRUK	40
5.17	TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	40
5.18	ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN	40
5.19	KONSEKVENSER FOR NÆRINGSINTERESSER	40
5.20	INTERESSEMOTSETNINGER	40
5.21	KONSEKVENSER FOR KLIMA OG DET YTRE MILJØ.....	41
5.22	AVVEIING AV VIRKNINGER.....	41
5.23	PLANLAGT GJENNOMFØRING.....	41
6	PLANPROSESS OG INNKOMNE INNSPILL	42
6.1	PLANOPPSTART OG MEDVIRKNINGSPROSESS.....	42
6.2	SAMMENDRAG AV MERKNADER MED KOMMENTARER	43
7	VEDLEGG.....	49

1 BAKGRUNN

1.1 FORSLAGSSTILLER OG PLANKONSULENT

Forslagsstiller er Norgeshus Ludviksen Bygg AS, en lokal byggmester i Sykkylven.

Plankonsulent er Norgeshus AS, et ingeniør- og arkitektkontor som jobber med prosjektering fra planoppstart til overlevering. Norgeshus er en franchisebedrift og har entreprenører over hele landet som bygger alt fra småhus på én tomt til hele boligfelt og næringsbygg/leilighetsbygg. På hovedkontoret i Melhus har Norgeshus en egen plangruppe med god kompetanse som utfører planarbeider i hele landet.

1.2 EIERFORHOLD

Planforslaget berører følgende eiendommer med hjemmelshavere:

Tabell 1 Berørte eiendommer med hjemmelshavere.

GNR./BNR	Hjemmelshaver
7/30	Randi Ullavik Strandabø
7/31	Dags Maskin AS
7/305	Sykkylven kommune

Forslagsstiller har avtaler med hjemmelshavere for 7/30 og 7/31 om eiendomsrett og påkobling på infrastruktur.

1.3 HENSIKTEN MED PLANEN

Hensikten med detaljreguleringsplanen er å legge til rette for boligbygging med tilhørende bebyggelse og infrastruktur innenfor delfelt B8 i eksisterende reguleringsplan for Grebstadhagen I/Myra.

1.4 TIDLIGERE VEDTAK I SAKEN

Delfelt B8 ble forsøkt detaljregulert i 2006, arkivref. 2006/594. Nærings- og utviklingskomitéen den gangen vedtok at alle avkjørsler til feltet måtte legges fra nord, fra vegen Grebstadhagen. Forslagsstiller den gangen etterkom ikke vedtaket fra utvalget, og planprosessen stoppet opp før forslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn.

I dette forslaget er vurderinger og vedtak fra forrige prosess etterkommet. Adkomster til feltet legges fra Grebstadhagen i nord.

1.5 PLANPROGRAM/KRAV OM KONSEKVENsutREDNING

Planen er vurdert til å ikke utløse krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven §4-2, og forskrift om konsekvensutredninger. Dette begrunnes med at planforslaget er vurdert tidligere i overordnet plan, jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6, punkt b.

2 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

2.1 OVERORDNEDE PLANER

Overordnede planer for området er kommunedelplan for Sentrum-Ikornnes, vedtatt 16.12.2019. Arealet er regulert til boligformål. Planområdet ligger innenfor hensynssone (H910) hvor reguleringsplan fortsatt skal gjelde.



Figur 1 Kommunedelplan for Sentrum-Ikornnes.

2.2 GJELDENDE REGULERINGSPLANER

Gjeldende reguleringsplan er Grebstadhagen/Myravegen I, vedtatt 08.02.1999.



Figur 2 Reguleringsplan Grebstad/ Myra I.

2.3 KART SOM VISER TILGRESENDE PLANER OG OVERSIKT OVER STATUS FOR TILGRESENDE PLANER

Tilgrensede planer er:

- PlanID 15282001007 Bebyggelsesplan for Grebstad I/Myra-B4, B5, B6, B7 og del av B1 og B2
- PlanID 15282006002 Bebyggelsesplan for område B2 (Reg.plan Grebstad/Myra)
- PlanID 15281998001 Reguleringsplan for Lillehaugen, vedtatt 02.03.1998

Det er ikke pågående planarbeid i tilgrensende områder.



Figur 3 Tilgrensede reguleringsplaner.

2.4 TEMAPLANER

Relevante temaplaner for planarbeidet er:

- Klimaprofil for Møre og Romsdal, revidert januar 2021.

2.5 STATLIGE RETNINGSLINJER/RAMMER/FØRINGER

Statlige retningslinjer av betydning er:

- Statlige planretningslinjer for klima og energi og klimatilpasning (2018)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig- og transportplanlegging (2014)
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995)

2.6 FORHOLDET TIL GJELDENDE PLANER

Planforslaget avviker noe fra gjeldende reguleringsplan med tanke på utnyttelsesgraden og regulert gangveg 2.

3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 BERØRTE EIENDOMMER

Planforslaget berører følgende eiendommer med hjemmelshavere:

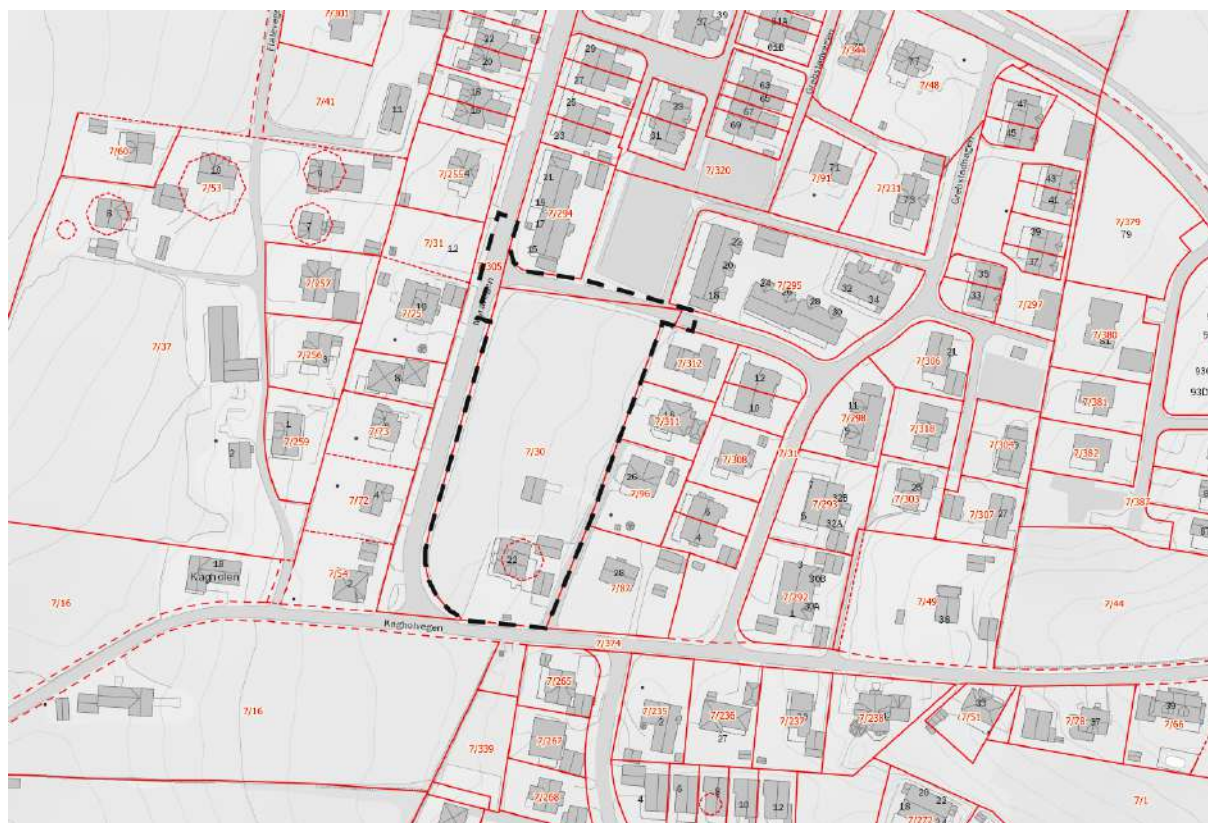
Tabell 2 Berørte eiendommer med hjemmelshavere.

GNR./BNR	Hjemmelshaver
7/30	Randi Ullavik Strandabø
7/31	Dags Maskin AS
7/305	Sykkylven kommune

3.2 BELIGGENHET, AVGRENSNING, STØRRELSE PÅ PLANOMRÅDET

Planområdet ligger innenfor Grebstadhagen boligområde. Området ligger på ca. kote 43 ovenfor Sykkylvsvegen og strandsonen ved Sykkylven Sentrum og Ullavika.

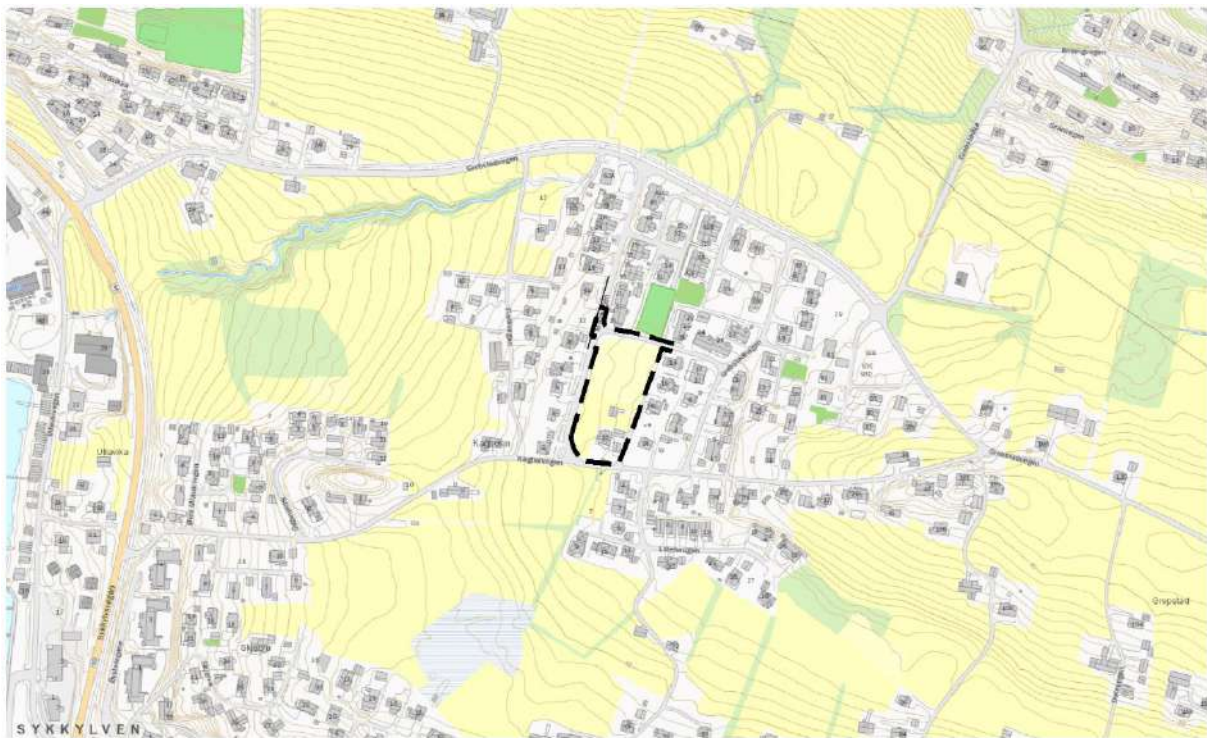
Planområdet dekker eiendom 7/30 med deler av Myravegen og Grebstadhagen mot nord. Planområdet er på 8,7 daa.



Figur 4 Planavgrensning med eiendomsgrenser.

3.3 DAGENS BRUK OG TILSTØTENDE AREALBRUK

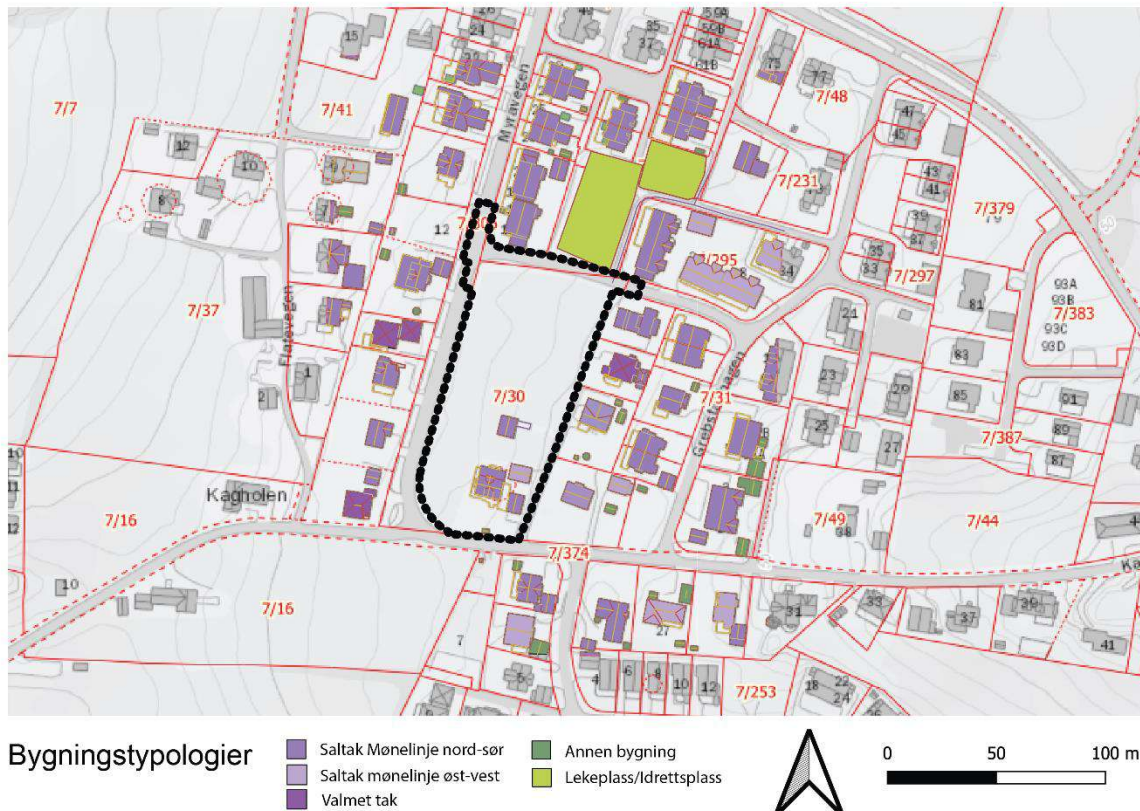
Planområdet benyttes i dag til landbruksareal, bolig med tilhørende anlegg, og vegareal. Arealene rundt planområdet benyttes til samme formål, og lekeplass.



Figur 5 Dagens bruk i området rundt.

3.4 STEDETS KARAKTER

Boligområdet domineres av boliger i form av eneboliger og flermannsboliger i to etasjer med tilhørende garasje og bod. Bygningene har skrått tak, i form av saltak eller valmet tak. Dominerende materiale er tre med liggende kledning. Bebyggelsen er orientert langs vegene i området. Noen steder er det tunstruktur, mens andre steder er formen utpreget organisk, inspirert av hageby-konseptet. Dominerende møneretning er nord-sør, men noen møneretninger er orientert vest-øst. Fargevalgene varierer.



Figur 6 Bygningstypologier.

3.5 LANDSKAP

Planområdet ligger på en flate i dalsiden av Aurdalen. Mot sør er elvedalen ved Aureelva, mens mot nord er bekkedalen langs Grebstadbekken. Mot øst stiger terrenget mot en kolle, og videre innover Aurdalen. Planområdet er tilnærmet flatt, med stedvis helning på ca. 1:15 til 1:20. Landskapet skråner ned mot Sykkylvsfjorden i vest. Viktige elementer er de bratte, stedvis skogkledde fjellene på hver side av dalen.



Figur 7 Perspektiv fra nordvest.

3.5.1 Solforhold

Planområdet ligger midt i dalen. Det er gode solforhold fra alle retninger. Rundt sommersolverv er det gode solforhold hele dagen, men på kvelden går solen ned bak fjellene i nord rundt kl. 20:30. Fjellene i sør skygger for kun noe tid på dagen midtvinters.



Figur 8 Gode solforhold, 21.06.2022, kl. 17.

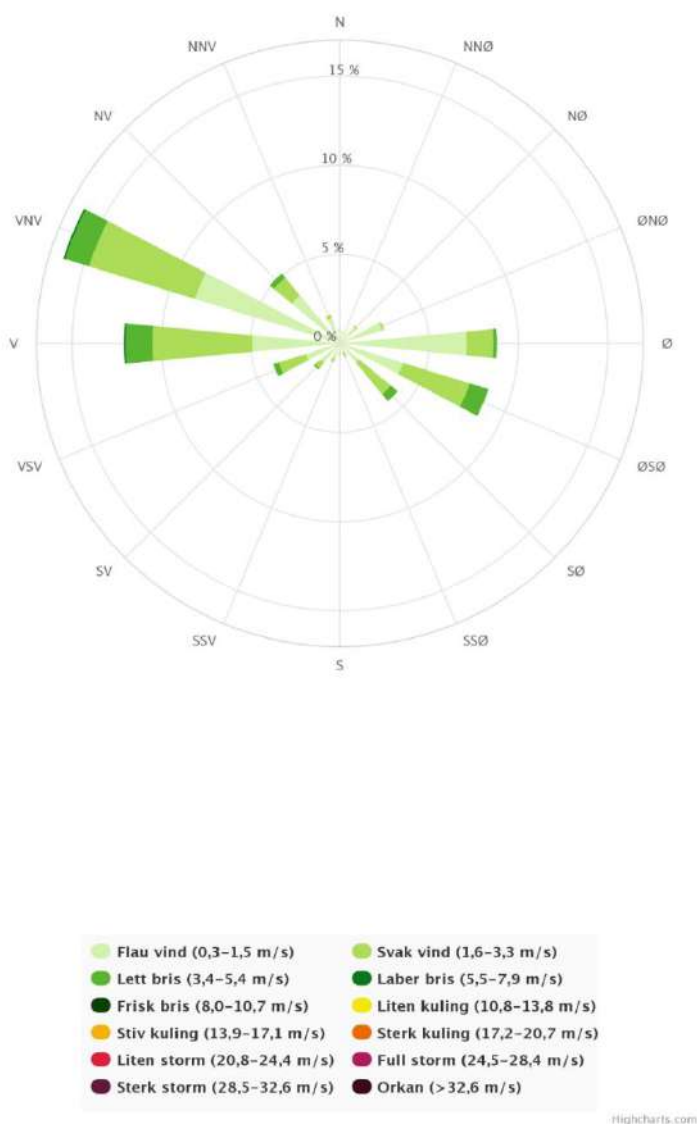
3.5.2 Vindforhold

Det er ingen vindmålere i Sykkylven. Nærmeste målestasjoner er Solavågen Fergekai og Dragsundet, begge på nordsiden av Storfjorden fra Sykkylven. Vindrosen fra Solavågen er preget av lokale forhold med tanke på terreng og nærhet til fjorden. Vindrosen fra Dragsundet er mer representativ, som ligger litt mer tilbaketrukket fra fjorden. Målestasjonen i Solavågen viser en dominerende vindretning fra sør-vest, sør og sørøst. Målestasjonen i Dragsundet viser dominerende vindretning fra vest og så fra øst. Med tanke på at dalføret går i vest-østlig retning er det mest sannsynlig riktig vindretning for planområdet.

Data fra Dragsundet viser at middel av middelvind for tilgjengelige klimaperiode (1960-1980) varierer mellom 2-4 m/s. Høyeste vindhastighet er målt i høst- og vintermånedene.

Vindrose for E39 Dragsundet (SN60835) i perioden; 9.2015–6.2022.

Stille (0,0–0,2 m/s) = 28,8 %



Figur 9 Vindrose E39 Dragsundet.

3.5.3 Regn

Målinger av årsnedbøren i Sykkylven er interpolerte data hentet fra SeNorge. For normalperioden 1971–2000 ligger årsmiddelnedbøren på rundt 2000–3000 mm.

3.6 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Langs vegen mot nord, Grebstadhagen, går det et gammelt steingjerde. Bilder fra området viser at området er gjengrodd.



Figur 10 Krysset Myravegen-Grebstadhagen.

Det ble utført arkeologiske utgravninger på eiendommen høsten 2022. Det ble ikke funnet kulturminner av verneverdi. Rapporten er vedlagt planforslaget

3.7 NATURVERDIER

Ifølge offentlige databaser (økologiske grunnkart) er det ikke registrert arter eller naturtyper av verneverdi innenfor planområdet.

3.8 REKREASJONSVERDI/REKREASJONSBRUK, UTEOMRÅDER

Arealet er inngjerdet og benyttes til innmarksbeite. Arealet har ingen rekreasjonsverdi i dag, utover å gi et landlig preg.

3.9 LANDBRUK

Innenfor planområdet er det registrert dyrket mark i arealressurskartet AR5. Det er registrert 2 daa med fulldyrka jord, og 3,4 daa med innmarksbeite. Landbruksdrift i tilknytning til boligfelt kan ha interessekonflikter med lukt og tidvis støy fra husdyr.



Figur 11 Arealressurskart (AR5) for planområdet.

3.10 TRAFIKKFORHOLD

Planområdet ligger mellom Myravegen, Grebstadhagen og Kagholvegen, som er registrert som kommunale. Myravegen har 6 meter bred kjørebane, og Grebstadhagen er 4,5 meter bred. Det er ikke beregnet årsmiddeldøgntrafikk (ÅDT) for vegene, men den forventes å være lav. Hovedveg i området er den kommunale vegen lengre nord, Grebstadvegen.



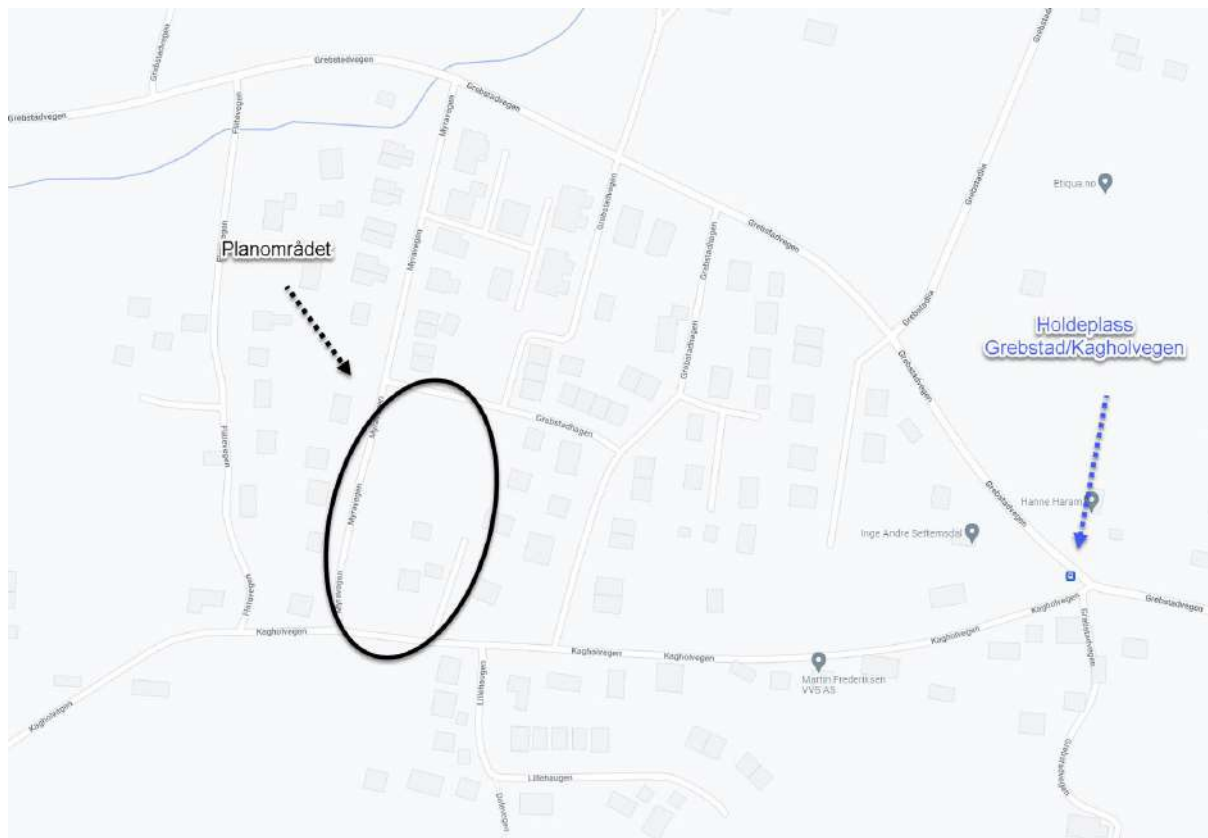
Figur 12 Veger i området.

Nord for Grebstadhagen er det etablert en intern gangsti til lekeplasser og boliger i nabolaget. Langs vestsiden av Myravegen er det etablert fortau. Langs Grebstadvegen er det egen gang- og sykkelveg. Øvrig vegnett er adkomstveger til feltet og baserer seg på blandet trafikk.

Det er registrert en trafikkulykke i krysset Myravegen-Grebstadhagen tilbake i 1995. Dette var før gjeldende reguleringsplan for Grebstadhagen og Myravegen ble vedtatt. To kjøretøy var involvert på glatt føre vinterstid. Skadeomfanget av ulykken er ikke registrert.

Fartsgrensene for Grebstadhagen er 30 km/t. For Kagholvegen, Myravegen og Grebstadvegen er den 50 km/t.

Nærmeste bussholdeplass er Grebstad/Kagholvegen, 500 meter fra planområdet. Holdeplassen betjenes av rute 255 som går til Ullavik skole, fergeleiet ved Ørsneset og Sykkylven sentrum.

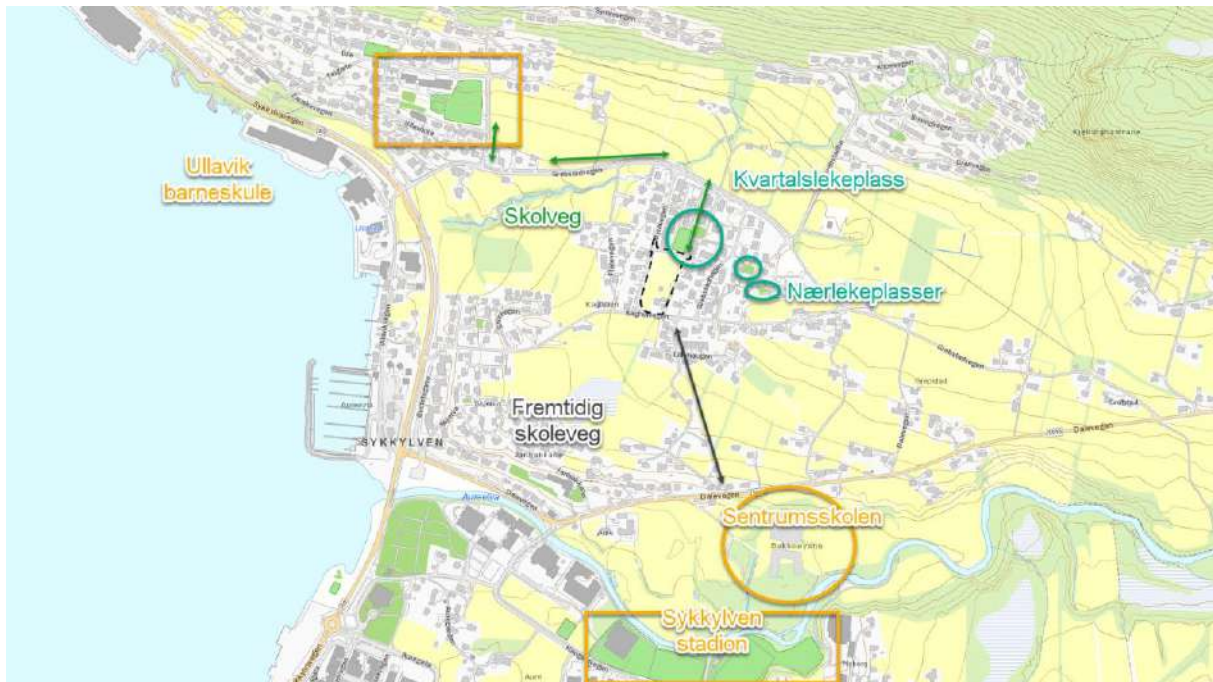


Figur 13 Kollektivholdeplass i området.

3.11 BARNES INTERESSER

Planområdet er en del av en større reguleringsplan for boligfeltet Grebstadhagen/Myra I. Det er tilrettelagt med utearealer, lekeplasser, interne gangstier og snarveier. Kvartalslekeplass ligger like over internvegen Grebstadhagen, og nærolekeplasser like ved. Et internt nettverk av gangstier knytter kvartalslekeplassen sammen med resten av boligområdet øst for Myravegen. Langs bilvegene i området er det etablert fortau. Kjørevegene i området er også adkomstveger uten nødvendig gjennomkjøring. Omkjøring skjer via Myravegen og Grebstadhagen mot nord for boligfeltet.

For større barn og unge er det sport- og idrettsplass ved Ullavik barneskule, og Sykkylven stadion. Begge ligger innenfor akseptabel gå- og sykkelavstand for større barn.



Figur 14 Barns interesser i sentrumsområdet.

3.11.1 Skoleveg i dag

Skoleveg for 1. – 7. klasse er per i dag til Ullavik barneskule. Skolevegen har etablert fortau og gang- og sykkelveg fra planområdet, via Grebstadhagen, helt bort til skolen.

3.12 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Planområdet ligger innenfor skolekretsen til Ullavik barneskule og Sykkylven ungdomsskule. Det skal bygges en ny Sentrumsskule på Bakkøyane som erstatter Aure barneskule og Ullavik barneskule.

Kapasiteten på eksisterende og nye skoler er gode.

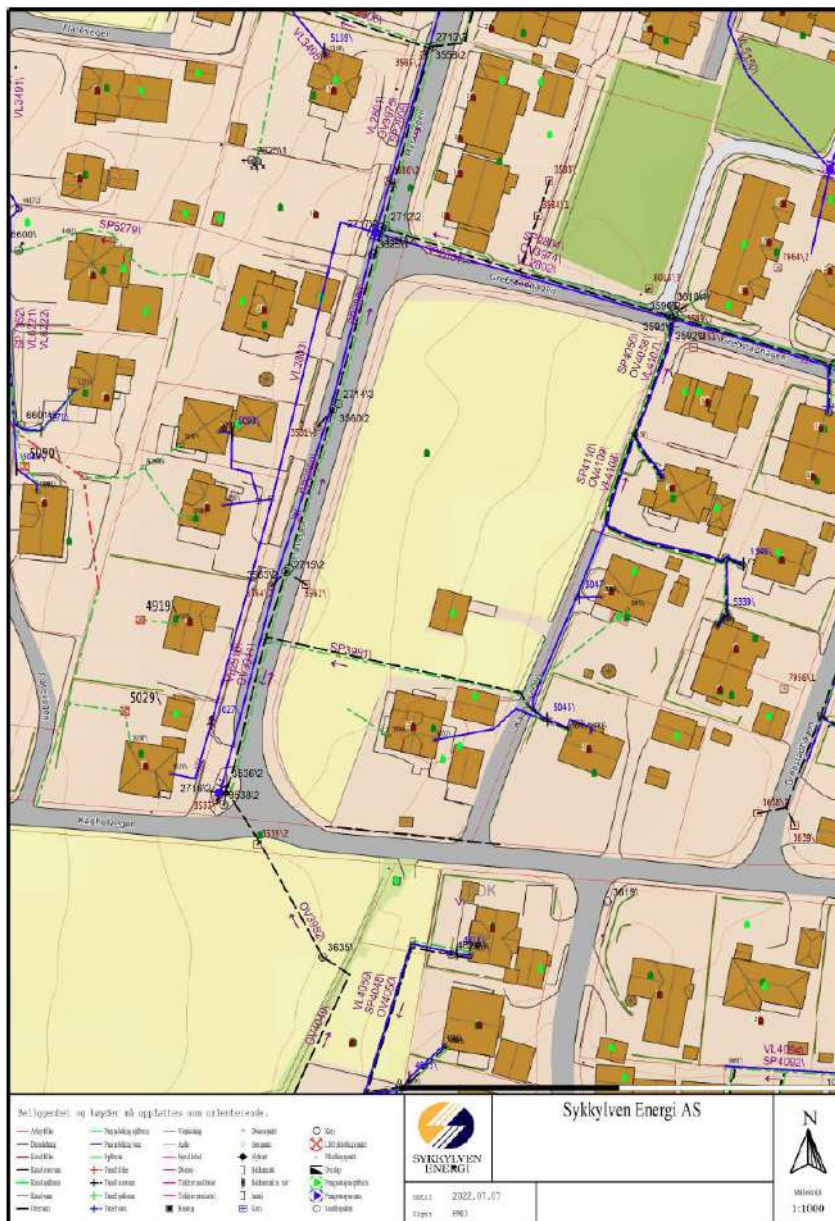
Sykkylven kommune har full barnehagedekning i kommunen. Alle som søker og har rett på plass får tilbud om plass.

3.13 UNIVERSELL UTFORMING

Arealet er landbruksareal, og er ikke tilrettelagt for ferdsel eller opphold i dag. Vegarealene er tilrettelagt for ferdsel.

3.14 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Det går vann-, avløp- og overvannsledninger i Grebstadhagen og Myravegen. I Myravegen vannledning DN160, spillvann DN160 og overvannsledning DN315. I Grebstadhagen vannledning DN160, spillvann DN160 og overvann DN200. Tvers over planområdet går SP110 og OV110.



Figur 15 Ledningskart VAO

Det er nok slukkevannskapasitet på nettet tilsvarende 20 l/s, som for vanlig småhusbebyggelse.

Det er ingen trafoer inne på planområdet. Strømforsyning er lagt i jordkabler til eksisterende bolig, Kagholvegen 22. Det er trafoer i nærheten, innenfor 7/31 vest for Myravegen.

Planområdet ligger ikke innenfor konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

3.15 GRUNNFORHOLD

Planområdet ligger under marin grense. Området ligger innenfor aktsomhetssone for marin leire kartlagt av NVE. Terrenget er slakt. Det er ingen fare for skred, med tanke på terrengets helningsvinkel. Ettersom planområdet ligger innenfor aktsomhetssonen for marin leire stilles det krav til ansvarsrett geoteknikk (RIG) for nye og omsøkte tiltak som er søknadspliktige. Dette for å forebygge setningsskader innenfor planområdet.

Det har vært myrområde rundt planområdet tidligere. Tidligere kaltes området Grebstadmyra, derav gatenavnet Myravegen. Grunnarbeidene må ta hensyn til dette ved utbygging.

3.16 STØYFORHOLD

Det er ikke registrert støy som har innvirkning på planområdet. Selv om fartsgrensen på Myravegen er 50 km/t er ÅDT for lav til å utgjøre en reell støyutfordring.

3.17 LUFTFORURENSNING

Det er ikke registrert luftforurensning som har innvirkning på planområdet. ÅDT er for lav til å ha innvirkning på dette.

3.18 RISIKO- OG SÅRBARHET (EKSISTERENDE SITUASJON)

Risiko- og sårbarhetsanalysen for eksisterende situasjon er utført i samsvar med sjekkliste fra Statsforvalter i Møre og Romsdal. Tema som må hensyntas i forbindelse med planarbeidet er:

- Forurensning som støy, lukt eller støv
- Landbruksarealer

Disse vil utredes og redegjøres for i planforslaget. Nødvendige tiltak følges opp i plankart med tilhørende bestemmelser.

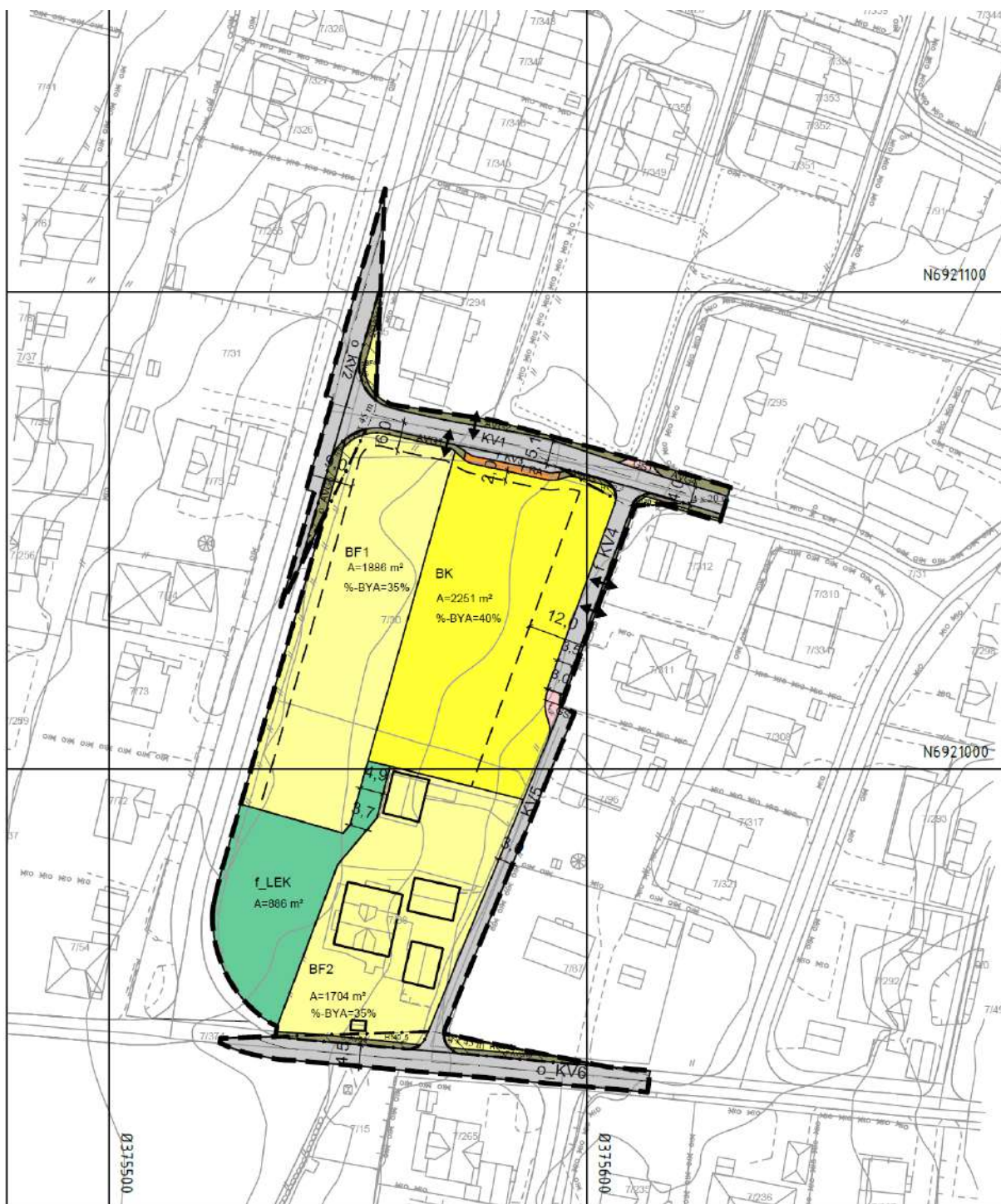
3.19 NÆRING

Det er ingen etablerte næringer eller andre næringsinteresser i umiddelbar nærhet.

3.20 EKSISTERENDE ANALYSER OG UTREDNINGER

Det foreligger en utredning av kvikkleirefare i Sykkylven, utarbeidet av NVE. Planområdet ligger utenfor aktsomhetssone for områdeskred, men innenfor aktsomhetssone for marin leire.

4 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET



Figur 16 Plankart, datert 20.01.2023, revidert 23.08.2023. Kilde: Norgeshus AS.

4.1 PLANLAGT AREALBRUK

Reguleringsformål med arealer er oppgitt i tabellen nedenfor.

Tabell 3 Arealtabell

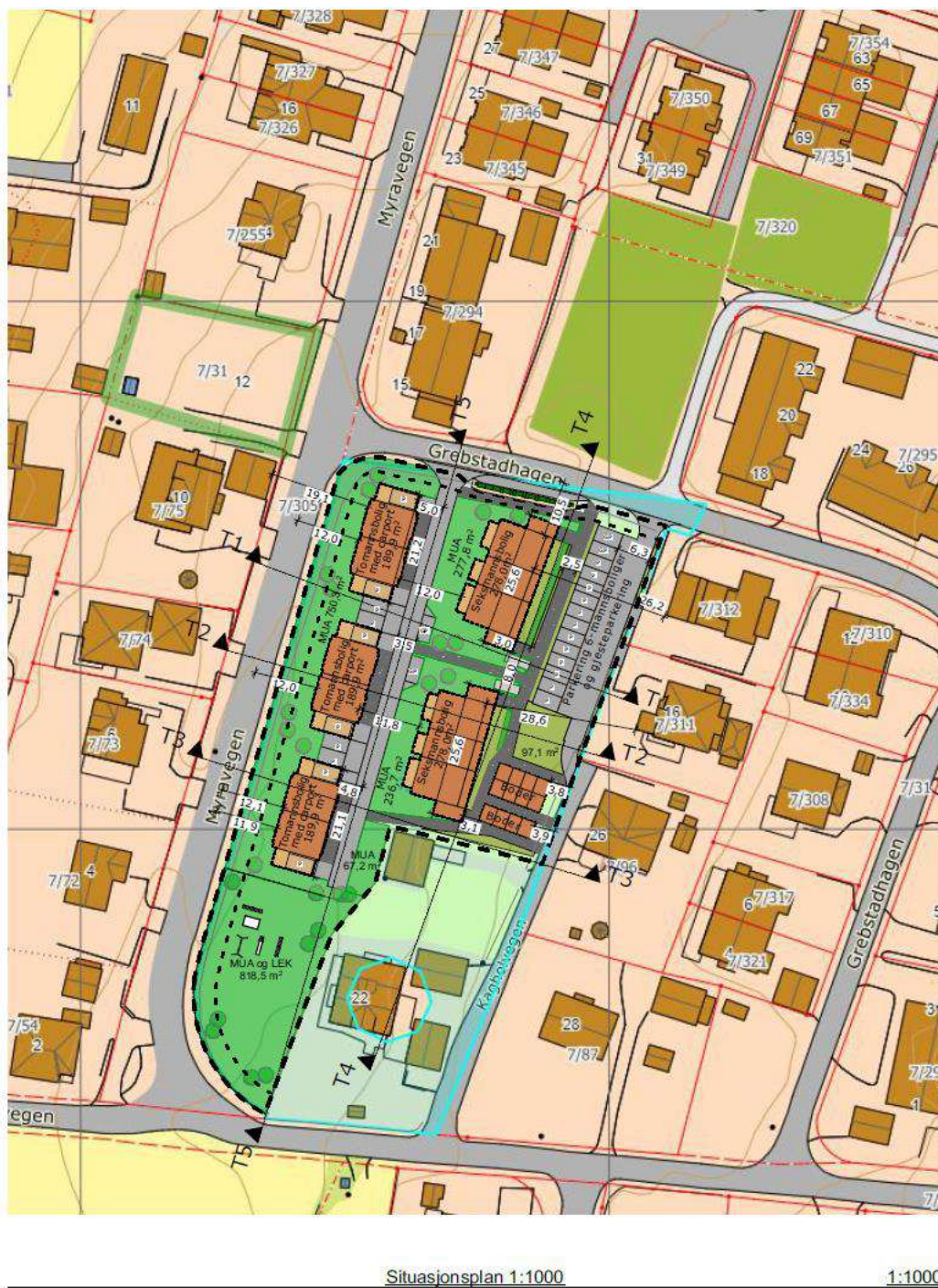
Arealtabell	
§ 12-5. Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
Frittliggende småhusbebyggelse (BF)	3661,3 m ²
Konsentrert småhusbebyggelse (BK)	2250,5 m ²
Renovasjon (f_RA)	33,4 m ²
Lekeplass (f_LEK)	886,1 m ²
Sum areal i denne kategori:	6831,3 m ²
§ 12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
Kjøreveg (KV)	1496 m ²
Gangveg (GS)	31,8 m ²
Annen veggrunn – grøntareal (AVG)	318 m ²
Sum areal i denne kategori:	1845,8 m ²
Totalt areal i alle kategorier:	8677,1 m ²

4.2 BEBYGGELSENS PLASSERING OG UTFORMING

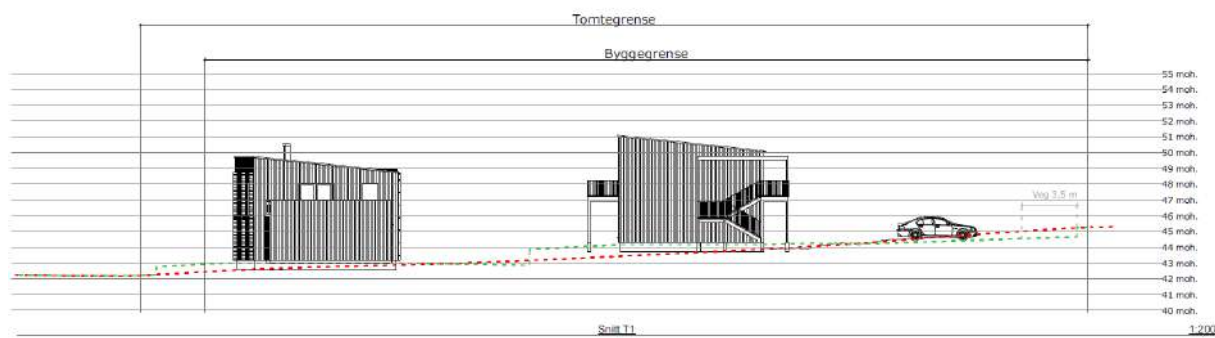
Bebyggelsen følger skråningen mot vest, med inngangsparti fra øst, og uteareal mot vest.

Bebyggelsen er plassert i to rekker langs interne adkomstveger fra Grebstadhagen. Tomannsboligene oppføres med tilhørende carport og takterrasse over carport. Seksmannsboligene er prosjektert med trappebygg på hver ende av bygningene og overbygd svalgang mot øst. Leilighetene i andre etasje har balkong mot vest.

Tilhørende boder til seksmannsboligene er plassert mot sørøst, i nærheten av seksmannsboligene.



Figur 17 Situasjon- og utomhusplan. Revidert 24.08.2023. Kilde: Norgeshus AS.

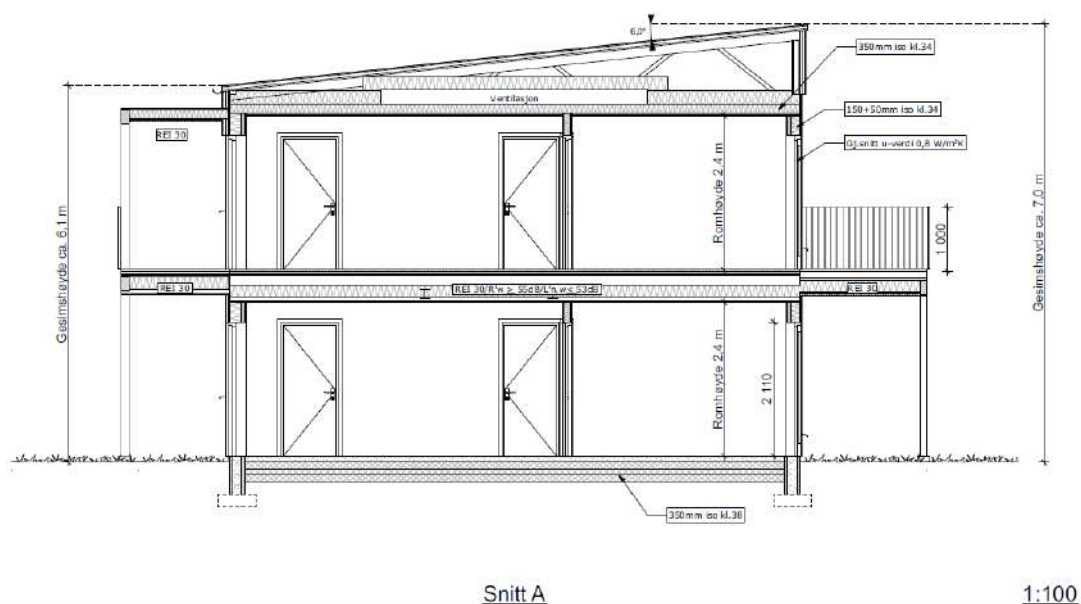


Figur 18 Snitt T1. Kilde: Norgeshus AS.

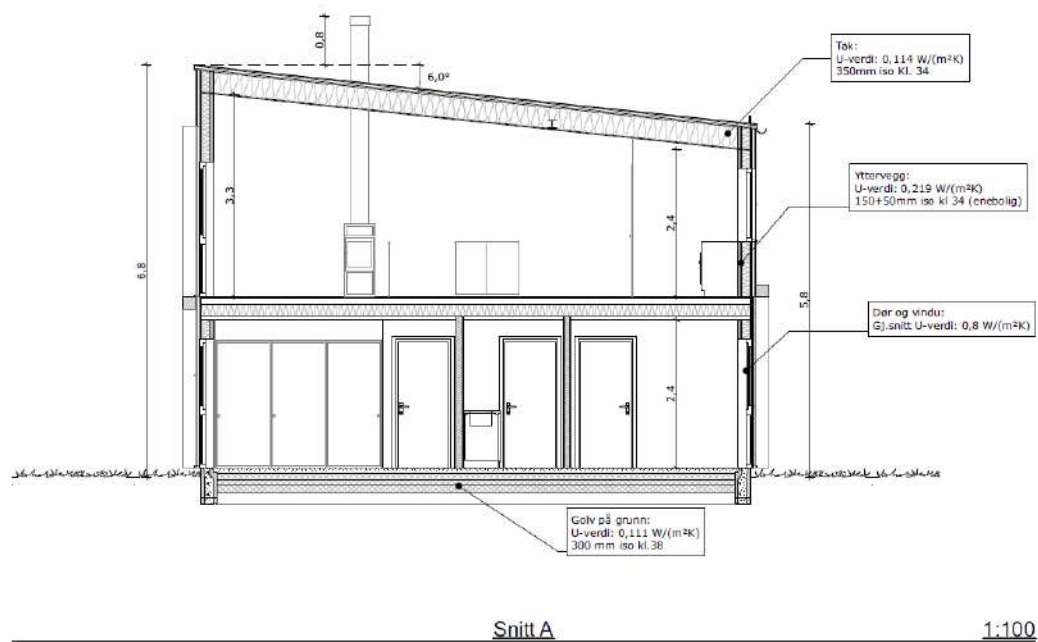
4.3 BEBYGGELSENS HØYDE

Bebbyggelsen vil bygges i 2 etasjer. Gesimshøyde tillates inntil 7 meter, og mønehøyde inntil 9 meter. Der det åpnes for pulttak vil øvre gesims tillates inntil mønehøyde.

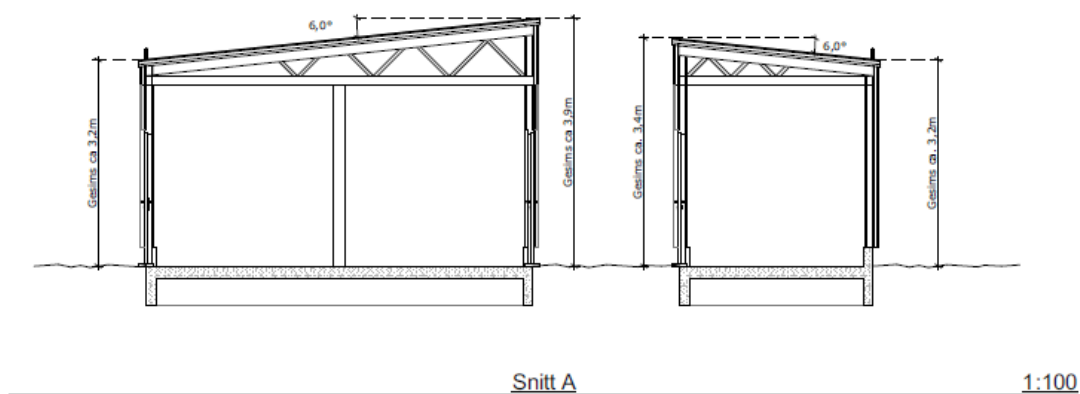
Det kan etableres boder med gesimshøyde inntil 3,3 og maks mønehøyde 4 meter over ferdig planert terreng. Bodene skal tilpasses boligenhetens materialbruk og farge.



Figur 19 Snitt A, av seksmannsboliger. Kilde: Norgeshus AS.



Figur 20 Snitt A av tomannsboliger. Kilde: Norgeshus AS.



Figur 21 Snitt A av boder. Kilde: Norgeshus AS.

4.4 GRAD AV UTNYTTING

Delfeltene reguleres slik:

Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse (BF1-2).

Innenfor formålet kan det etableres småhusbebyggelse i form av frittliggende eneboliger, kjedede eneboliger, rekkehus og flermannsboliger med tilhørende parkering og uteareal.

Det tillates maksimum 6 boenheter innenfor BF1.

Det tillates maksimum 2 boenheter innenfor BF2.

Maksimum tillatt prosent bebygd areal (% BYA) er;

BF1: Maksimum 35 %

BF2: Maksimum 35 %

Boligbebyggelse konsentrert småhusbebyggelse (BK)

Innenfor formålet kan det etableres småhusbebyggelse i form av eneboliger i kjede, rekkehus eller flermannsboliger inntil seksmannsboliger med tilhørende parkering og uteareal.

Antall boenheter er maksimum 12.

Maksimum tillatt bebygd areal % BYA er følgende

BK: Maksimum 40 %.

Tabell 4 Beregning grad av utnyttning

Felt	Areal (m ²)	BYA	Antall	BYA totalt	Parkering (m ²)	BYA % per felt
BF1	1886					
Tomannsboliger med carport		189,7	3	569,1		
Parkering		15	4		60	
BYA totalt				569,1	60	33,35
BK	2251					
Seksmannsboliger		278	2	556		
Boder		8	12	96		
Parkering 1		12,5	14		175	
Parkering 2		14	2		28	
Sykkelparkering		1,5	12		18	
BYA totalt				652	221	38,78
Totalt BYA bebyggelse				1131		
Totalt inkl. parkering				1412		

4.5 ANTALL BOLIGER, LEILIGHETSFORDELING

Det planlegges for 18 nye boliger innenfor planområdet. 6 boenheter i tomannsboliger, og 12 boenheter i flermannsboliger. Størrelsene på boligene vil være 195 m² oppvarmet BRA, og for leilighetene 40 - 70 m² BRA. Planforslaget tilfører boenheter av mindre størrelse til boligområdet. Miksen av leiligheter og småhus vil legge til rette for at ulike boligkjøpere vil bosette seg innenfor planområdet.

4.6 BOMILJØ/BOKVALITET

Boligene har gode kvaliteter. Alle boligene har uteplass med vestvendt veranda, eller balkong, med utsikt mot Sykkylvsfjorden. Tomannsboligene har private hager mot vest. Flermannsboligene har felles grønt areal internt i feltet.

4.7 PARKERING

Innenfor planområdet skal det legges til rette for biloppstillingsplasser pr. boenhet etter størrelser på leilighetene. Parkeringsdekningen er i henhold til gjeldende kommunedelplan. Antallet skal være i henhold til tabell nedenfor.

Tabell 5 Parkeringsnorm, KDP Sentrum og Ikornnes.

Størrelse Boenheter	Antall parkeringsplasser
< 80 m ²	1
80-120 m ²	1,5
>120 m ²	2

Leilighetene innenfor BK får 1 p-plass hver, mens tomannsboligene innenfor BF1 har 2 p-plasser. Innenfor BF2 er det 2 p-plasser i dag. Det tillates inntil 8 antall p-plasser, avhengig av hva som bygges her. Det settes av i tillegg plass for 4 gjesteplasser, minimum 1 gjesteplass per 4,5 boenheter. Totalt 32 parkeringsplasser med gjeldende planforslag. Antallet nye parkeringsplasser det legges opp til vil være 32 nye med utkjøring mot Grebstadhagen, og 4-8 med utkjøring mot Kagholvegen.

Privat parkering for tomannsboligene skjer i egen carport. Langs intern adkomstveg til disse er det tilrettelagt for 2 gjesteplasser. For seksmannsboligene er parkering tilrettelagt på felles parkering, øst for disse. Her er det avsatt 2 gjesteplasser.

4.8 TILKNYTNING TIL INFRASTRUKTUR

Tilknytning til strømmettet er avklart med Straumen Nett AS. Strømkabler føres inn på planområdet via matekabel fra nærliggende trafokiosk og kobles til boligene med kabelskap. Alle kabler legges som jordkabler.

4.9 TRAFIKKLØSNINGER

o_KV2 er kommunale Myravegen. o_KV6 er kommunale Kagholvegen. KV1 er private Grebstadhagen. Vegeier her i dag er Dags Maskin AS. KV4 er ny felles adkomst til BK og 7/311 og 7/312. KV5 er felles adkomst til eiendommene rundt.

Adkomst til BF1 er fra Grebstadhagen. Avkjørselen skal opparbeides som privat avkjørsel med hjørneavrunding 4 meter, i henhold til gjeldende vegnormal. Adkomstveg innenfor BF1 er 3,5 meter bred, slik at brannbiler har adkomst til området. Felles parkering for BF1 er lagt innenfor arealformålet, langs intern adkomstveg.

Adkomst til BK er fra KV4. Manøvreringsareal for parkeringsplassen innenfor BK er 6,3 meter bred, i henhold til anbefaling fra Sintef Byggforsk. Denne bredden inngår i bredden på arealformål KV4, som er regulert til 3,5 meter. Antallet parkeringsplasser og forventet ÅDT tilsier at det kan aksepteres blandet trafikk på denne strekningen. Regulert grøfteareal er på 1 meter, som øvrig boligområde. Adkomstvegene kan opparbeides separat, i takt med de boligene de skal betjene, tomannsboligene eller flermannsboligene.

Avkjørslene til BF2 og sørøstlig del av planområdet har adkomst fra KV5, Kagholvegen.

Fra KV4 går det en gangveg, GS2, ned til Kagholvegen KV5. Gangvegen er regulert til 3,0 meters bredde, inkludert 0,25 meter brede skuldre. Denne traséen vil erstatte Gangveg2 fra gjeldende reguleringsplan.

4.10 UNIVERSELL UTFORMING

Prinsipper om universell utforming ligger til grunn for utnyttelsen av området. Uteoppholdsarealer, renovasjonsareal og adkomster vil være i tråd med prinsipper om universell utforming, med tanke på toppdekke, helningsgrad og bredde.

4.11 UTEOPPHOLDSAREAL

Det er satt av 50 m² med uteoppholdsareal per boenhet. Dette kan dekkes med opparbeidet lekeareal, felles eller privat uteoppholdsareal. Inntil 50 % av uteoppholdsarealene kan dekkes på terrasser over bakkenivå. Totalt minimum 900 m².

4.11.1 Lekeareal

f_LEK skal være felles uteoppholdsareal og lekeplass for beboere innenfor planområdet.

Området skal fungere som, og inngå i beregning for uteoppholdsareal for beboerne innenfor BF1 og BK. Utforming i tråd med retningslinjene for UU skal vektlegges ved opparbeiding av arealformålet. Området kan opparbeides med gangveger, beplantning og grillplasser etc.

Det skal finnes minimum én sandkasse og ett lekeutstyr/apparat, samt 1-2 sittebenker. Området skal skjermes mot veg ved hjelp av gjerde eller lignende.

Adkomst vil være fra nord, langs veg til tomannsboligene, eller fra Kagholvegen i sør.

Krav om kvartalslekeplass dekkes med eksisterende kvartalslekeplass mot nord, på motsatt side av vegen Grebstadhagen innenfor gnr/bnr. 7/31.

Uteoppholdsareal

Totalt opparbeidet uteoppholdsareal for BF1 og BK utgjør 2150,5 m². Det meste er innenfor f_LEK, 886 m². Resten ligger sentralt på området mellom tomannsboligene og seksmannsboligene, med en gangsti som knytter disse sammen. Dette utgjør 119,5 m² per boenhet. Minimum 50 % av uteoppholdsarealet skal være på bakken, 25 m² per boenhet.

For tomannsboligene vil det være privat uteareal på bakken og på takterrasse over carport. Totalt 750 m² og 188 m² per boenhet på bakken. For seksmannsboligene vil det være privat uteareal på egen terrasse eller balkong, mens resten er felles. Minimum 5 m² privat og 514,5 m² felles på bakken. Totalt 43 m² per boenhet på bakken.

Se utomhusplan med arealstørrelser og prinsippskisse for lekeareal innenfor f_LEK.



4.12 LANDBRUKSFAGLIGE VURDERINGER

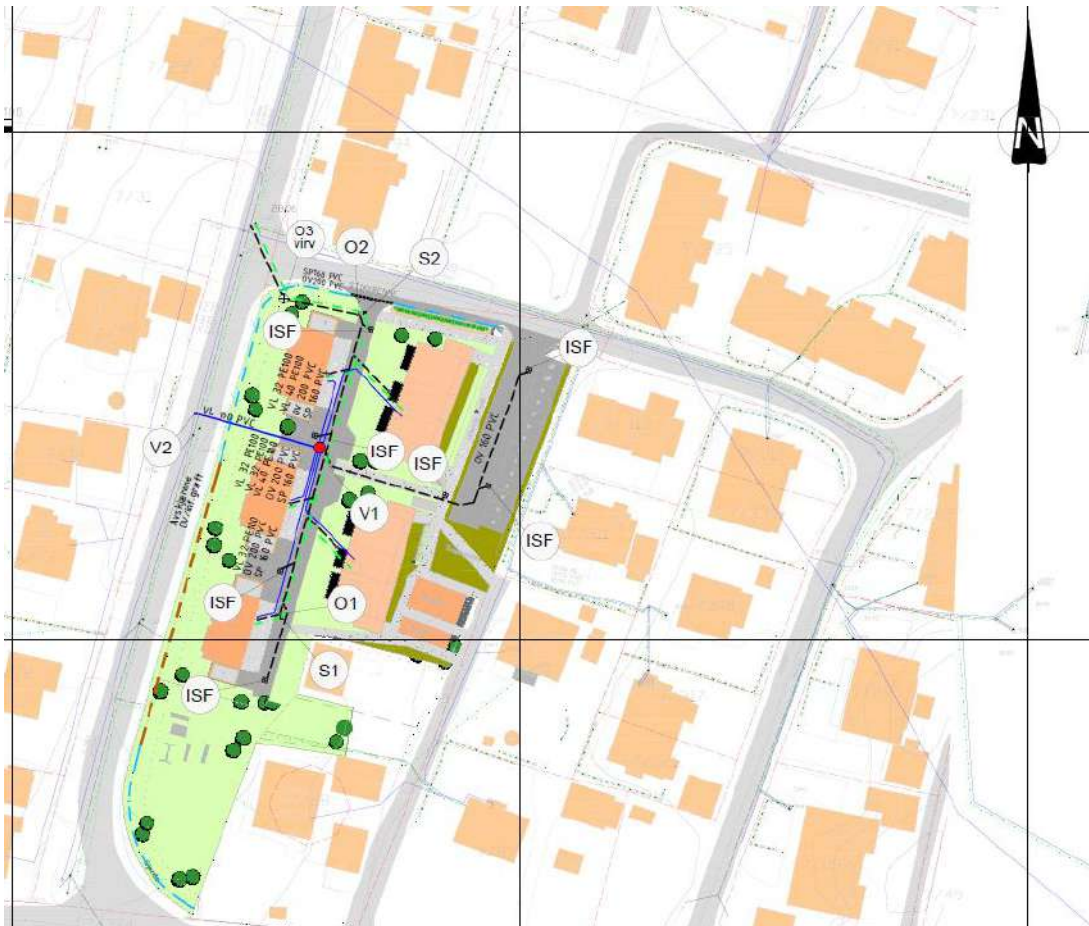
Landbruksarealet omdisponeres til boligformål. Dette er avklart i gjeldende reguleringsplan fra 1999, og stadfestet i gjeldende kommunedelplan.

4.13 KULTURMINNER

Ikke relevant.

4.14 PLAN OG VANN- OG AVLØPSTILKNYTNING

Tilkobling til kommunalt ledningsnett er planlagt til utlagt stikk fra Myravegen, mot nordvest i planområdet.



Figur 22 VA-rammeplan. En tidligere revisjon av mulighetsstudien, men endringene har ingen betydning. Kilde: COWI AS.

Overvann håndteres fortrinnsvis lokalt. Det er prosjektert sandfang med ledninger på PVC200 som leder overvannet til et virvelkammer i OV5. Fra kum OV5 er det prosjektert overløp med påkobling til kommunalt overvannsnett i Myravegen. Sørøstover, langs østsiden av Myravegen, er det prosjektert infiltrasjonsgrøfter for å fordøye overvannet ved større nedbørshendelser.

For de intense nedbørsdagene er det forventet at overvannet vil følge eksisterende flomveger i terrenget. Tegninger viser dette i vedlagt VA-rammeplan.

Underlaget i VA-rammeplanen er en tidligere revisjon av mulighetsstudien. Revidert mulighetsstudie har begrensede konsekvenser, og har ingen betydning for VA-planen. Overflater og bygninger er de samme, også antallet boenheter.

4.15 PLAN FOR AVFALLSLØSNING

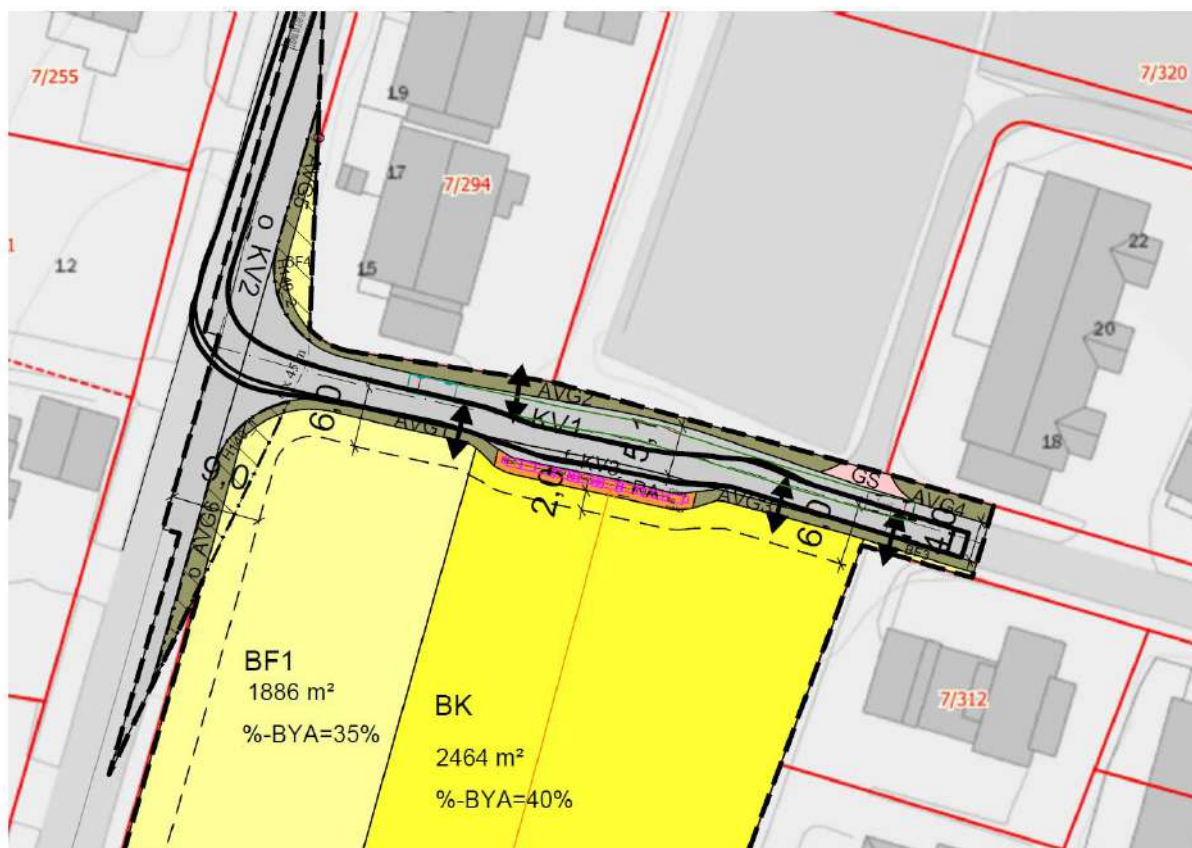
Renovasjon er avklart med renovasjonsselskapet ÅRIM IKS som er leverandør av renovasjonstjenester i Ålesundregionen. Avfallsløsningen er dimensjonert for antallet boenheter. Det blir dunker på bakken med avfallsfraksjonene som ÅRIM henter.

Renovasjonspunktet er lagt langs Grebstadhagen. Dette er innenfor kravet om 100 meter fra alle boenheter, og i tråd med ønskene fra ÅRIM. Ved å plassere renovasjonspunktet samles alle renovasjonsdunkene på ett sted og bilen slipper å kjøre inn i boligområdet for tømning. Det vil heller ikke være nødvendig for renovasjonsbilen å rygge for å kunne snu. Bilen kan fortsette langs Grebstadhagen uavhengig av hvilken retning bilen kommer fra.

Renovasjonsteknisk plan i tråd med ÅRIMs norm ligger vedlagt. En tidligere revisjon av plankartet er brukt som underlag. I siste revisjon av plankartet, datert 24.08.2023, er renovasjonsareal og bygningene avgrenset til samme sted som i figuren nedenfor. Avstanden til renovasjonspunktet er under 100 meter.



Figur 23 100 meters sone til hentepunkt for renovasjon.



Figur 24 Hentepunkt med sporingskurver.

5 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

5.1 OVERORDNET PLAN OG FØRINGER

Planforslaget er i tråd med overordnede planer og føringer.

Planforslaget avviker noe fra gjeldende reguleringsplan, med tanke på utnyttelsesgrad, arealformål gangveg 2, og parkeringskrav.

5.1.1 Regulert utnyttelsesgrad

Gjeldende reguleringsplan tillater utnyttelsesgrad på 25 % BYA. På grunn av økende arealpress og behov for å verne dyrka mark og uberørte naturområder, er det lagt opp til en høyere utnyttelse i planforslaget, enn i gjeldende reguleringsplan. Den gjeldende kommunedelplanen for området aksepterer en høyere utnyttelsesgrad, 35 % for frittstående småhusbebyggelse og 40 % for konsentrert småhusbebyggelse. Høyere utnyttelse åpner for å gi flere beboere et sted å bo, og det åpner muligheten for å bygge nye bygningstypologier, som seksmannsbolig. Leilighetene åpner for en mer variert beboersammensetning i området, med mulighet for at eldre eller nyetablerte kan kjøpe seg bolig.

5.1.2 Regulert arealformål, Gangveg 2

Regulert Gangveg 2 er regulert til å gå gjennom privat avkjørsel til 7/312, 7/311 og 7/96. Det er uheldig at en offentlig gangveg går inn på privat område og gjennom gårdsplassene deres. Det er ikke ønskelig å måtte erverve grunn for å sikre at gangvegen opparbeides innenfor regulert areal.

Planforslaget regulerer gangvegen som en del av kjøreveg, KV4, så GS2, og så inn på KV5. Det stilles bestemmelser om utforming og rekkefølgekrav om opparbeiding. Gangvegen sikrer trygg ferdsel gjennom boligområdet, og privatliv for beboerne. Det er også åpnet for avkjørsler for 7/311 og 7/312, i tråd med gjeldende reguleringsplan.

5.1.3 Parkeringskrav

Parkeringskravet innenfor gjeldende reguleringsplan er satt til 1,5 p-plass per boenhet. Planforslaget åpner for ulike boligstørrelser hvor flere av boligene kan være godt egnet for single/enslige, eller par med behov for kun én bil. Planforslaget benytter tabell fra gjeldende kommunedelplan for Sentrum-Ikornnes 2019-2029 som parkeringsnorm. Tabellen differensierer etter størrelsene på boligene, noe som er mer representativt for det faktiske parkeringsbehovet. For å sikre nok parkeringsplasser til planområdet er det også åpnet for å etablere gjesteparkering, 1 gjesteplass per 4,5 boenhet. I tillegg vil tomannsboligene få 2 p-plasser hver. Seksmannsboligene vil få 1 p-plass hver. Tabellen fra kommunedelplanen er gjengitt delkapittel 4.7 og i bestemmelse 3.1.1.f.

5.2 LANDSKAP

Planforslaget vil være positivt for landskapet. I dag fremstår planområdet som et restareal fra tidligere landbruksdrift. Planområdet vil opparbeides og integreres som en del av omkringliggende boligfelt. Orienteringen på bebyggelsen følger dominerende form, og underordner seg formen på landskapet, med mønelinjer langs kotene i terrenget. Grensen mellom boligområdet og landbruksområdene rundt vil bli tydeligere med planforslaget.



Figur 25 Illustrasjonsbilde, fra nordvest.

5.3 STEDETS KARAKTER

Utbyggingen bygger opp under stedets karakter, og introduserer noe nytt. Fotavtrykk, husvolumer, og høyder forholder seg til omkringliggende bebyggelse. Valg av trekledning er også i tråd med bebyggelsen på stedet.

De nye elementene som introduseres er bygningstypologien seksmannsboliger med utvendig trapp og svalgang. Takformen med pulttak er heller ikke vanlig i området.



Figur 26 Illustrasjonsbilde, Myravegen. Kilde: Norgeshus AS.

Samlet sett bygger forslaget opp under eksisterende byform, og tilfører noen nye elementer i nærområdet.

5.4 BYFORM OG ESTETIKK

Bebyggelsen vil ha lignende uttrykk innenfor delfeltene BF1 og BK for å gi området et enhetlig uttrykk. Plassering av byggene skaper rom for møteplasser innad i feltet, og flere mulige ganglinjer i semiprivate områder. Bebyggelsen har et moderne uttrykk, men bruk av tre og skråtak bidrar til et tradisjonelt småhusinntrykk.

5.5 PLANENS FORHOLD TIL OMGIVELSENE

Planen tilpasser seg godt til omgivelsene. Orientering av bygg samsvarer med nabobebyggelse. Veg og gangstier harmonerer med terrenget. Høyder og bygningsvolum stemmer godt med områdene rundt.

Etablering av leiligheter introduserer en ny boligtype i området. Dette åpner for større variasjon i sammensetningen av beboere i området.

5.6 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ, HERUNDER VIKTIGE SIKTROM

Det er ingen kulturminner eller miljø som blir berørt av planforslaget. Viktige siktrom, som utsikt til fjorden i vest, ivaretas mellom rekkene med seksmannsboliger, og tomannsboliger.



Figur 27 Viktig siktlinje mot Sykkylvsfjorden bevares i planforslaget. Kilde: Norgeshus AS.

5.7 FORHOLD TIL KRAV I NATURMANGFOLDSLOVEN (KAP. II)

Det er gjort en vurdering etter prinsipper for offentlig beslutningstaking, jf. Naturmangfoldsloven § 7. Vurderingen er gjort ut fra nml §§ 8-12

Kunnskapsgrunnlaget (§ 8)

Det er ikke gjort befaring på området i forbindelse med planarbeid. Det medfører at usikkerheten til kunnskapsgrunnlaget blir middels høy når det kommer til verdivurderingen av området. Kravet til kunnskapsgrunnlaget er allikevel ivarettatt ved å ta i bruk eksisterende kunnskap, og lokalkunnskap fra beboere i området. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende som kunnskapsgrunnlag.

Føre-var prinsippet (§ 9)

Etter vår vurdering har vi tilstrekkelig kunnskap om naturmangfoldet og virkninger på dette. Føre-var prinsippet får derfor ikke anvendelse, jf. Naturmangfoldsloven § 9.

Økosystemtilnærming og samlet belastning (§ 10)

Den samlede belastningen for planområdet er vurdert til minimal, da hele området er kultivert og benyttes til bebyggelse og jordbruk. Planområdet er også bestemt til utbygging i fremtiden.

Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver (§ 11)

Ettersom verdiene innenfor området vurderes som minimale, vurderes det ikke å være verdier som kan forringes. Begrunnelsen er at det er lite sannsynlig at planområdet har betydning for naturmangfoldet i influensområdet. Det er heller ikke sannsynlig at arter av verdi holder til og benytter seg av planområdet.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder (§ 12)

Ettersom det ikke er naturverdier å hensynta på området, er det ikke behov for spesielt tilpassede miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. Generelle miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder legges til grunn for utbyggingen. Disse skal være i tråd med kommunens krav til utbedring av tomt og byggeplasser for øvrig.

5.8 REKREASJONSINTERESSER/BRUK/FOLKEHELSE

Planforslaget åpner et inngjerdet innmarksbeite og sikrer en ny gjennomgangsmulighet i nord-sør-retning. Dette sikrer de interne vegene i boligområdet.

5.9 UTEOMRÅDER

Planforslaget omdisponerer et inngjerdet innmarksbeite til felles og private uteområder. Utearealene er plassert på solsiden med attraktive solforhold. De er også sammenhengende gjennom feltet.

5.10 TRAFIKKFORHOLD

Adkomstvegene kommer fra området mot Grebstadhagen. Det er gjort en beregning av forventet økning ÅDT langs Grebstadhagen etter utbyggingen.

I følge SSB bor det i snitt 2,25 personer per husholdning i Sykkylven. Den nasjonale reisevaneundersøkelsen fra 2013/2014 viser at hver person i snitt har 3,24 turer per dag. Det er ingen tilgjengelige reisevaneundersøkelser for Sykkylven. Den nasjonale reisevaneundersøkelsen fra 2013/2014 oppgir at for Ålesundsregionen er bilførerandelen for daglige turer på 62 %.

Beregningen er foretatt slik:

$$\begin{aligned} & 6 \text{ boenheter fra BF1} \times 2,25 \text{ personer per husholdning} \times 3,24 \text{ reiser per dag} \times 62 \% \\ & \text{bilførerandel} \\ & = 27 \text{ kjøretøy/døgn (ÅDT)} \end{aligned}$$

12 boenheter fra BK + 2 eksisterende boenheter x 2,25 personer per husholdning x 3,24 reiser per dag x 62 % bilførerandel

= 63 kjøretøy/døgn (ÅDT)

Bare de nye boenhetene (12) utgjør en økning på 54 kjøretøy/døgn (ÅDT).

Per i dag har 2 boenheter allerede Grebstadhagen som lokal adkomstveg. Uten disse blir økningen på Grebstadhagen på 81 kjøretøy/døgn (ÅDT).

Sikkerheten i kryssene og avkjørslene i planen er ivaretatt med sikktrekanter og sikringssoner i disse. Det har vært ønske fra naboer i området om å etablere fartsdempende tiltak, som fartsdumper, i Myravegen. Dette kan ikke fastsettes i en plansak etter plan- og bygningsloven.

Situasjonen for myke trafikanter vil bli bedre etter utbyggingen. Det vil etableres gang- og sykkelveg gjennom planområdet i nord-sør retning, som knytter kvartalslekeplassen til Kagholvegen. Dette øker tilgjengeligheten i nabolaget, og knytter det tettere sammen. Denne stien vil også være på skolevegen mellom Grebstadlia og nye Aure skole. Det vil være positivt for trafiksikkerheten for barn og unge.

Planforslaget kan potensielt gi økning av brukere av kollektivtilbudet. Økningen vil være beskjeden, og det er ikke forventet et behov for å øke antallet avganger.

5.11 BARNES INTERESSER

Hensynet til barn og unge er godt ivaretatt i planforslaget. Området er i dag privat og lite tilgjengelig for barn. Etter realisert plan vil det være uteareal og lekeplass for barn og unge i området. Det vil være opparbeidet kjøreveg og gangforbindelse gjennom feltet. Langs KV4 tillates det blandet trafikk, da økning i kjøretøy per døgn er så lav. Det er også god bredde med 6,3 meters bredde bak parkeringplassene. Dette vil være en av flere alternativer for trygg skoleveg til den nye sentrumsskolen på Bakkøyane. Gangforbindelsen kobler hele feltet sammen. Eneste bilveg som må krysses internt i boligfeltet er Grebstadhagen.

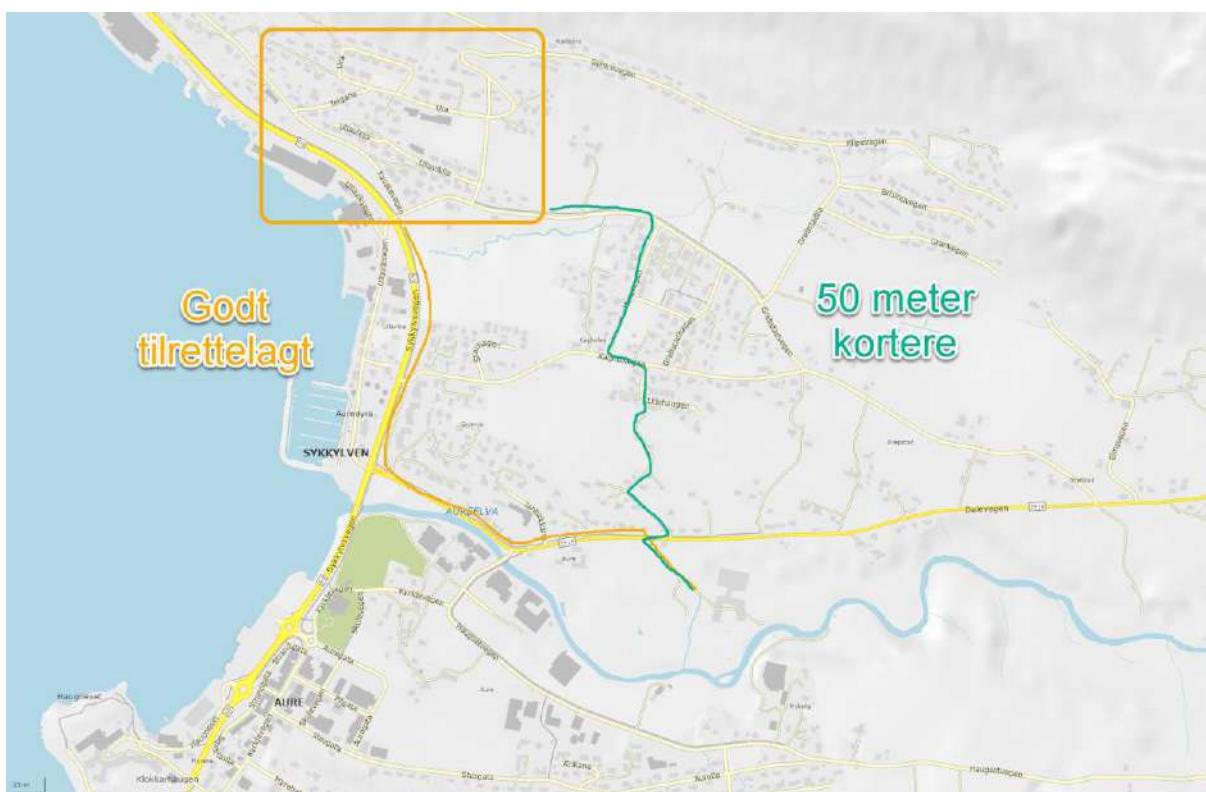
5.11.1 Fremtidig skoleveg

Fremtidig skoleveg fra planområdet vil gå til Sentrumsskolen ved Bakkøyane, sør for planområdet. Det forventes at skolebarna vil velge korteste veg til skolen; langs Kagholvegen, ned Dalevegen og kryssing over Dirikvegen og ned til ny skole. Dette vil være samme rute som barna kan bruke til Sykkylven stadion og kulturaksen. Noen barn fra boligområdet Grebstadhagen vil potensielt gå gjennom planområdet til den nye Sentrumsskolen.



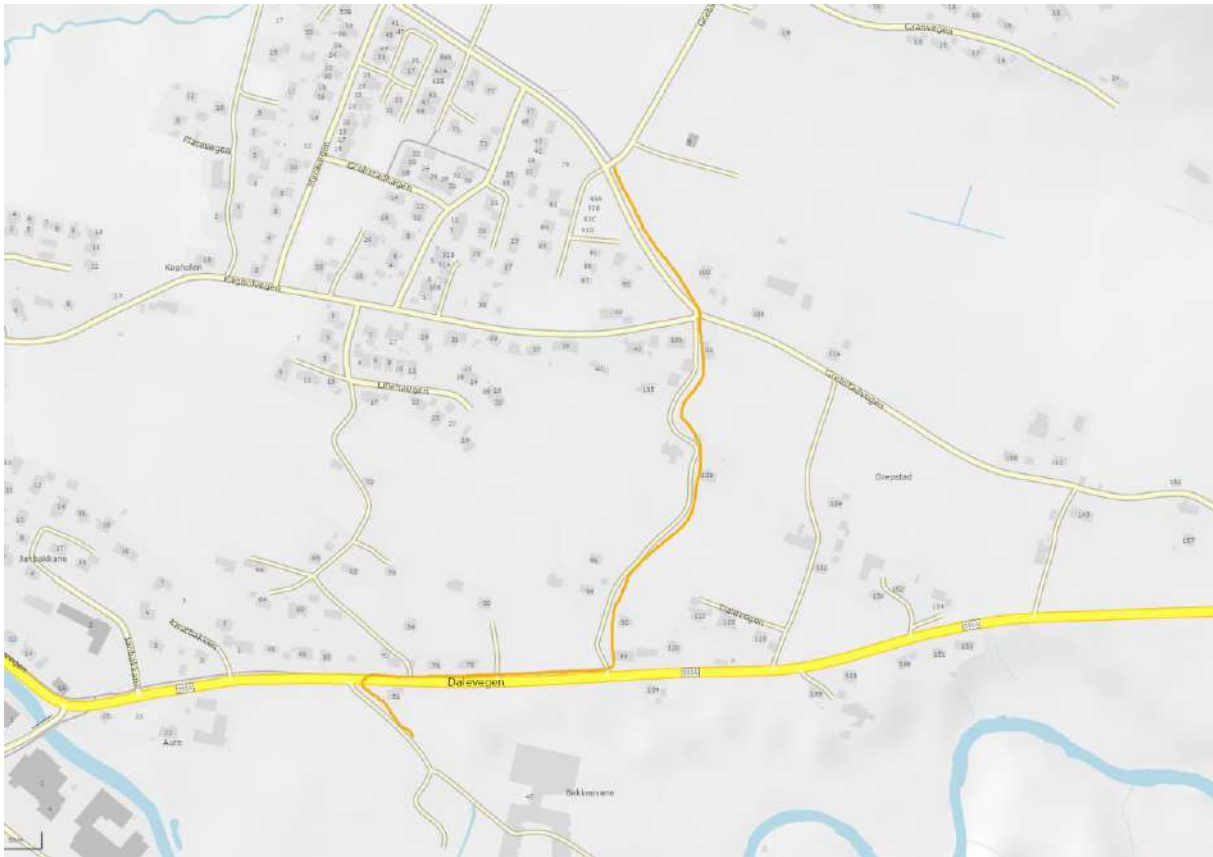
Figur 28 Forventet skoleveg fra Grebstadhagen.

For barna fra Ullavik er potensiell skoleveg over Grebstadhagen omtrent like lang som gjennom sentrum. Grebstadhagen er ca. 50 meter kortere. Gjennom sentrum er det opparbeidet infrastruktur og trafiksikkerhet for myke trafikanter. Det at vegen er bedre tilrettelagt, går gjennom boligområder til andre barn og forbi butikkene i sentrum taler for at denne vegen foretrekkes som skoleveg for disse barna.



Figur 29 Forventet skoleveg fra Ullavik.

For barna fra Grebstadlia er vegen Grebstadvegen østover og så ned Sjurvegen i krysset ved nr. 101 og 103 korteste veg til ny skole.



Figur 30 Forventet skoleveg fra Grebstadlia.

Punkter som er vurdert nærmere for ny skoleveg langs Dalevegen er:

- Kryssing av Kagholvegen, mot Dalevegen
- Stigning og kurvatur, Dalevegen
- Kryssing av Dalevegen mot ny skole

Kryssing av Kagholvegen, mot Dalevegen



Kagholvegen forventes å ha lav ÅDT, men har fartsgrense 50 km/t. Bredden på veien er mellom 4,3 – 4,8 meter. Resten av vegene i området har blandet trafikk

Det anbefales å senke fartsgrensen på strekningen til 30 km/t, etablere fartsdumper og foreta siktrydding i avkjørselen Kagholvegen. Siktrydding skal være i henhold til regulerte sikringssoner for friskt i plankartet.

Stigning og linjeføring, Dirikvegen

Nordre del av Dalevegen, Dirikvegen, er regulert som del av reguleringsplan Lillehaugen. Her er det regulert fortau på mellom 3-4 meters bredde som ikke er opparbeidet. Dette kunne med fordel vært opparbeidet.

Stigning

Dirikvegen videre sørover er stedvis bratt, inntil 1:10. Det er ikke i tråd med kravene til universell utforming. Veien er lagt fornuftig i terrenget, med tanke på stigning. Den ender opp ved regulert gangveg fra Dalevegen ned til Sentrumsskolen. Skal veien slakes ut mer, til UU-kravet på stedvis 1:12 og helst 1:15, må veien legges annerledes, eller en annen trasé.

Linjeføring

Linjeføringen videre sørover er stedvis krapp, fra 26 meter ned i 8 meters radius i indre radius. I den krappeste svingen er det også seks avkjørsler innenfor en strekning på 90 meter.

Bredden

Dirikvegen er fra Lillehaugen og sørover uregulert. Bredden fra grunnkart er målt til mellom 3 – 4 meter, inkludert skuldre. Breddene stemmer godt med vegklassen «Øvrig lokalveg», i henhold til gjeldende vegnormal N100:2022. I dag er ikke Dirikvegen en boliggate, men det forventes en god del flere myke trafikanter her når skolen er ferdig.

Kryssing av Dalevegen mot ny skole

Det er ikke tilrettelagt kryssing over Dalevegen i dag, men det er regulert i gjeldende reguleringsplan for Sentrumsskolen. Det er stilt rekkefølgekrav om opparbeidelse av dette kryssingspunktet før skolen kan tas i bruk.

Konklusjon for skoleveg Grebstadhaugen

Vegen mellom Lillehaugen og Dalevegen, Dirikvegen, er ikke ideell som skoleveg. Det anbefales å se på hvilke boligområder i bygda som benytter strekningen, før en ser på alternative løsninger for skoleveg. Dette bør vurderes helhetlig for alle boligområdene mot nord som får endret skoleveg som følge av flytting av skolen.

5.12 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Felles leke- og uteoppholdsarealene vil være viktige møteplasser for nabolaget.

Utbyggingen utløser ikke behov for ytterligere opparbeiding av sosial infrastruktur, utover det kommunen allerede er i gang med.

Planen legger opp til en ramme på 18 boenheter. Etter beregningsregler kan vi regne med at det blir 1 antall flere barn per alderstrinn i skolen, og 1 antall flere barn med behov for barnehageplass.

Utrekningen ser slik ut:

Planforslaget legger opp til boliger. Det må derfor tas høyde for at det kan bli flere barn som trenger skole- og barnehageplass. Utrekning av forventet økning viser at det forventes en økning på 1 barn per alderstrinn i skole, og ca. 1 barn per alderstrinn i barnehage. Dette er en beskjeden økning.

Utrekningen er foretatt slik:

100 nye boenheter generer 6.5 barn pr alderstrinn

80 % av barn i nye felt trenger barnehageplass

$18 \text{ boenheter} \times 6,5 / 100 = 1 \text{ barn per alderstrinn trenger skoleplass}$

$1 \times 0,8 = \text{ca. } 1 \text{ barn per alderstrinn trenger barnehageplass}$

Ifølge kommunen er det god kapasitet på barnehagene, og barne- og ungdomsskolene i Sykkylven. Det er ikke noe problem å ta imot økningen av barn og unge.

Planforslaget legger opp til felles møteplasser på felles leke- og uteoppholdsareal. Særlig på lekearealet, og mellom flermannsboligene. Kravet til nye møteplasser anses som innfridd. Det er også tilstrekkelig med andre møteplasser i en radius av 550 meter fra planområdet, som lekeplasser. Dette er møteplasser for innbyggere i alle aldre. Nye Aure skole og lekeplassen her er innenfor 800 meters gangavstand fra planområdet. Sykkylven og Aure sentrum er for ungdommer og voksne innenfor gang- og sykkelavstand fra planområdet.

Planforslaget må også ta høyde for at det kan flytte til eldre innbyggere som kan ha behov for plass på sykehjem eller hjemmesykepleie i nær fremtid. Plankonsulent har ikke kjennskap til kapasitet på sykehjemmene i Sykkylven. Det er 6 leiligheter i førsteetasje med alle funksjoner på ett plan. Disse kan være særlig aktuelle for eldre kjøpere.

Det er ikke inngått avtaler om sosialboliger eller omsorgsboliger innenfor planområdet.

5.13 UNIVERSELL UTFORMING

Planområdet vil bli mer tilgjengelig etter utbyggingen enn dagens situasjon. Gangstier og uteoppholdsarealer vil ha fast dekke med tilfredsstillende stigningsforhold. Adkomst til renovasjonsarealet er ivaretatt, og noen av dunkene vil være tilpasset innkast fra rullestolbrukere.

5.14 ENERGIBEHOV, ENERGIFORBRUK

Det er regulert for inntil 18 boenheter på området. Energibehovet vil dekkes i henhold til kravene i teknisk forskrift. Oppvarming med varmepumpe vil ikke kreve mer energi enn vanlige, nye hus.

5.15 ROS

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse i tilknytning til planarbeidet, i henhold til mal og sjekklister fra Statsforvalteren i Møre og Romsdal. Viktige hendelser som ble vurdert nærmere i planbeskrivelsen var:

- Aktsomhetsområde for marin leire, vurderes nærmere her.
- Landbruk, se eget delkapittel
- Støy og støv i anleggsfasen, vurderes nærmere her.

5.15.1 Aktsomhetsområde for marin leire

Det kan medføre setningsskader for bebyggelsen. Tiltak for å forebygge setningsskader er at foretak med ansvarsrett geoteknikk skal ansvarbelegge ansvarsområde ved søknadspålagt tiltak. Dette er sikret i planen med rekkefølgebestemmelse. Ansvarsområde geoteknikk skal senest være ansvarsbelagt før igangsettingstillatelse kan gis.

5.15.2 Støy og støv i anleggsfasen

Det kan medføre støy og støv for naboene under anleggsfasen. Tiltak for å ivareta naboene skal være i henhold til retningslinje for støy, og støv og luftkvalitet. Dette er sikret gjennom bestemmelsene til planen. En plan for å ivareta dette skal følge ved søknad om igangsetting.

5.16 JORDRESSURSER/LANDBRUK

Planforslaget gjør at 2 dekar fulldyrket mark og 3,4 dekar innmarksbeite omdisponeres til boligformål. Det har begrensede konsekvenser da arealet allerede er regulert til bolig i overordnede kommuneplaner og reguleringsplaner. Arealet er et lite restareal omgitt av eksisterende bebyggelse. Drift av landbruksarealer internt i boligfelt kan skape utfordringer mellom driver og naboer, som sjenerende støy, støv og lukt. Verdien som dyrket mark er allerede redusert, og det vil være positivt med nye boliger på dette arealet for å spare andre landbruksområder, og tydelig avgrense byggeområdene fra landbruksområdene.

5.17 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Det er kapasitet på vann- og avløpsledningene i området til å ta imot ny utbygging.

Det er kapasitet på nettet til å levere 20 l/s, tilsvarende slukkevannskrav for småhusbebyggelse etter TEK17.

Overvannsanleggene sikrer at mengden overvann fra området forblir det samme som eksisterende situasjon. Til vanlig vil overvannet håndteres lokalt i infiltrasjonsgrøfter og virvelkammer. Kun ved en overvannssituasjon med mye vann vil overvann ledes inn på lokalt overvannsnett. Hvordan dette er tenkt er vist i vedlagt VA-rammeplan.

5.18 ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Planforslaget vil ha positive konsekvenser for kommunen, da folketallet og antall skattebetalere potensielt øker. Det vil bli noe økt behov for velferdstjenester, men ikke av nevneverdig grad. Ny infrastruktur holdes privat og felles for velforeningen og veilaget. Dette vil ikke ha innvirkning på økonomien til kommunen.

5.19 KONSEKVENSER FOR NÆRINGSINTERESSER

Planforslaget vil være positivt for næringsinteressene i kommunen. Flere innbyggere gir flere arbeidstakere og kunder.

5.20 INTERESSEMOTSETNINGER

Det har kommet tilbakemeldinger angående volum, antall p-plasser som tilføres området, og trafikkøkning. Planforslaget er et resultat av avveininger mellom ulike hensyn, stedets karakter, og behov for boligsammensetning i nærområdet.

5.21 KONSEKVENSER FOR KLIMA OG DET YTRE MILJØ

Planforslaget vil ha innvirkning på avrenningstid for overvann innenfor planområdet. Avrenningstiden vil bli noe kortere. Fordrøyningstiltak er prosjektert for å avbøte for dette.

5.22 AVVEIING AV VIRKNINGER

Planforslaget fremstår som godt gjennomarbeidet og tilpasset eksisterende boligområde. Det introduseres seksmannsboliger i området, men volum og høyder er ikke avvikende fra omkringliggende bebyggelse.

5.23 PLANLAGT GJENNOMFØRING

Plansaken behandles samtidig med behandling av byggesak. Det er ønskelig med oppstart utbygging så snart plan- og byggesaken er vedtatt.

Det stilles rekkefølgebestemmelser om opparbeiding av felles infrastruktur og uteoppholdsarealer, som tilhører de enkelte arealformålene, før boligene kan tas i bruk.

6 PLANPROSESS OG INNKOMNE INNSPILL

6.1 PLANOPPSTART OG MEDVIRKNINGSPROSESS

Det ble avholdt oppstartsmøte med Sykkylven kommune 20.05.2022.

Det ble varslet oppstart av reguleringsarbeid og felles behandling av plan og byggesak. Varsel ble kunngjort i lokalavisen Nyss den 01.06.2022. Samme dag ble det sendt ut varsel til naboer via digital planvarsling og varsel til fagmyndigheter og interesseorganisasjoner per e-post. Oppstart ble også kunngjort på kommunens og plankonsulent sine nettsider. Høringsfristen ble satt til 30.06.2022.

Planforslaget ble behandlet av Nærings- og Utviklingsutvalget i møte 24.04.2023. Planforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Høringsfristen var 16.06.2023.

VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID:

Iht. plan- og bygningslovens §§ 12-8 og 12-15 kunngjøres herved varsel om oppstart av reguleringsarbeid og felles behandling av plan og byggesak for detaljregulering

Grebstadhagen B8 gnr/bnr 7/30 m.fl. i Sykkylven kommune.

Planområdet og beliggenhet er vist i kart nedenfor.



Planområdet ligger i Grebstadhagen, sør for Grebstadvægen. Planområdet er på ca. 8,7 daa. I gjeldende kommunedelplan for Sentrum-Ikornnes er planområdet avsatt til boligformål. Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging av boliger med tilhørende areal for lek, parkering og renovasjon. Det planlegges boliger som tomannsboliger og seksmannsboliger. Totalt antall boenheter anslås til 18.

Skriftlige innspill til det igangsatte planarbeidet merkes «21-0779 Grebstadhagen» og rettes til: NORGESHUS AS v/Espen Daaland Holmli, Pb. 161, 7223 MELHUS, eller e-post: espen.daaland.holmli@norgeshus.no. Kopi kan sendes til Sykkylven kommune, Kyrkjevægen 62, 6230 SYKKYLVEN eller ved e-post til postmottak@sykkylven.kommune.no.

Frist for å sende inn merknader er **innen 30.06.2022**

6.2 SAMMENDRAG AV MERKNADER MED KOMMENTARER

Alle merknader følger i sin helhet som vedlegg.

Høringspart med merknad	Kommentarer til merknadene
Dags Maskin AS, ved Arild Klock, datert 01.06.2022 - Spørsmål om lekeplassen på 7/31 også inkluderes i ny reguleringsplan. Nevnes at lekeplassen betjener noen boliger i dag, må vurderes hvor mange flere denne kan dekke. - Eiendomsgrensene mot nordøst på planområdet er ikke riktig i kommunens digitale kartdatabase. Eiendomsgrensen krysser ikke vegen Grebstadhagen, men følger sørsiden av vegen helt til grensen mot 7/312.	Kommentar, datert 10.06.2022 - Lekeplassen 7/31 holdes utenfor detaljregulering for Grebstadhagen B8. Den vil betjene noen av boligene innenfor planområdet. Hvor mange boliger den betjener vil avklares i planprosessen. - Dette må avklares før planen vedtas. Anbefaler å ta en oppmålingsforretning på eiendommen med aktuelle grunneiere.
Mattilsynet, datert 10.06.2022 Ingen merknader til saken.	Kommentar, datert 10.06.2022 Ingen kommentar.
Statens vegvesen, datert 10.06.2022 - Så lenge området planlegges i samsvar med kommunedelplan for Ikornnes, har vi ingen merknader til at det startes planarbeid her. - Utrede og sikre ivaretagelsen av myke trafikanter, som trygg skolevei. Om nødvendig, må det stilles rekkefølgekrav.	Kommentar, datert 13.06.2022 - Planforslaget utarbeides i samsvar med kommunedelplanen. - Trafikksikkerheten vil ivaretas i ferdig planforslag. Øvrige trafiksikringstiltak er vurdert til å ikke være nødvendig.
Statsforvalter, datert 20.06.2022: Samfunnssikkerhet og klimatilpasning ROS-analysen Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er eigna til utbyggingsformål, og eventuelle endringar i slike forhold som følgje av planlagt utbygging. DSB har utarbeidd ein rettleiar «Samfunnstryggleik i kommunen si arealplanlegging». Denne tilrår mellom anna at kommunen stiller kvalitetskrav til ROS-analysen. Område med fare, risiko eller sårbarheit skal merkast av i kartet som omsynssone, jf. plan- og bygningslova § 12-6. Ved siste plannivå er det ikkje mogleg å skyve nærare avklaring av reell fare til byggesak. Kravet til ROS-analyse i pbl. § 4-3 vil då ikkje vere oppfylt.	Kommentar, datert 12.09.2022 ROS-analysen utarbeides i henhold til sjekklister og mal fra Statsforvalteren i Møre og Romsdal. Vurderingene skal dokumenteres, og ha tilfredsstillende kvalitet i henhold til veilederen. Tas til etterretning og følges opp i planforslaget.

Vi ser de er merksam på at «Statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing» vedkjem planen. Denne seier mellom anna at ved planlegging av nye område for utbygging, fortetting eller transformasjon, skal det vurderast korleis omsynet til eit klima i endring kan sikrast. «Klimaprofil Møre og Romsdal» gjev eit kunnskapsgrunnlag for klimatilpassing i fylket.	Tas til etterretning.
Det er viktig at ROS-analysen inkluderer ei vurdering av kva effektar klimaendringar vil gje, om planområdet er utsett for klimaendringar, og vurdere konsekvensane klimaendring vil ha for planområdet og planlagde tiltak. Det bør leggjast vekt på gode heilskaplege løysingar og varetaking av økosystem og arealbruk med verdi for klimatilpassing som òg kan medverke til auka kvalitet i uteområde. Planar skal ta omsyn til behovet for opne vassvegar, overordna blågrøne strukturar og forsvarleg overvasshandtering. Det skal grunngjevast dersom naturbaserte løysingar ikkje veljast. Miljødirektoratet har laga ein rettleiar til korleis planar kan ta omsyn til klimaendringar.	Tas til etterretning.
Barn og unge Omsynet til barn og unge skal ivaretakast i planlegging. Planomtalen må gjere greie for barn og unges interesser i nærområdet, også utafor planområdet. Planen må synleggjere kva type areal som er tilgjengeleg for denne brukargruppa, som til dømes opparbeidd leikeplass eller kvartalsleikeplass. Det må også gå fram av planen om det er trygg skuleveg frå dei planlagde bustadene.	Tas til etterretning.
Nesten all planlegging har innverknad på nærmiljø og oppvekstvilkår for barn og unge på kort eller lang sikt. Derfor er det viktig at dei som planlegg tek ekstra omsyn til barn og unge og deira behov. I saker som angår barn og unge bør barnetrakk og/eller deltaking frå barn, elevråd eller ungdomsråd nyttast som dokumentasjon.	Tas til etterretning. Vi har bedt barne- og ungdomsrepresentanten i kommunen om en uttalelse.
Innafor planområdet må det settast av eigna leikeareal. Leikeplassen må vere breiare enn 10 meter og vere større enn 200m². For å ta omsyn til dei minste barna bør ikkje leikeplassen vere lenger enn 50 meter unna bustadeiningane. I	Tas til etterretning og følges opp i planforslaget.

føresegnene må det sikrast funksjonskrav og rekkefølgekrav om opparbeiding. Leikeplassane bør få ein sentral plassering i bustadfeltet skjerma frå trafikk og anna fare. Gode leikeplassar gir godt bumiljø og kan fungere som møtestad for andre aldersgrupper. Alle vil nyte godt av attraktive fellesareal. Statsforvaltaren har utarbeidd rettleiaren Leikeplassar – lokalisering og utforming som er tilgjengeleg på vår heimeside. Her har vi oppsummert viktig regelverk og kva minimumskrav vi stiller til areal for barn og unge i reguleringsplanar. Vi oppfordrar kommunen til ikkje å låse seg til minimumskrava men finne enda betre løysningar for barn og unge i planarbeidet. Universell utforming Verdigrunnlaget for universell utforming er å legge til rette for at alle skal ha like moglegheiter for personleg utvikling, deltaking i samfunnet og livsutfolding. Ved å tenke universell utforming kan vi gjennom planlegging skape løysningar som gjer det mogleg for alle å delta i samfunnet, uavhengig av livsfase og funksjonsnivå. For å sikre at omsynet til universell utforming blir tatt i vare i all planlegging står følgande i formålsparagrafen i plan og bygningslova: «Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene. For boliger skal prinsippet om universell utforming ivaretas gjennom krav til tilgjengelighet». Vi føreset at dette blir følgt opp i planarbeidet.	Leikeplassen plasseres skjermet fra trafikk og annen fare. Felles uteoppholdsareal plasseres sentralt på planområdet, og rundt leikeplassen. Dette ivaretas av bestemmelsene. Tas til etterretning. Tas til etterretning. Tas til etterretning. Planforslaget skal ivareta krav til universell utforming av uteområder og der det lar seg gjøre.
NVE, datert 23.06.2022: Ingen merknader, ber kommunen ta kontakt ved behov.	Kommentar, datert 23.06.2022 Ingen kommentar.
Frank Loui Hansen, datert 26.06.2022: Hei. Vi krever fartsdumper i gata Myravegen før husene deres er ferdig stilte. Vi går i lag med	Kommentar, datert 29.06.2022 Trafikksikringstiltak som fartsdumper kan ikke reguleres etter plan- og bygningsloven.

velforeninga her på grebstad og skriver en mail til. Mvh Frank Loui Hansen	Bestemmelser som omhandler fartsdumper kan ikke fastsettes i reguleringsplaner. Ønske om fartsdumper må avklares med vegeier og trafikkmyndighet.
Grebstadhagen vel, ved Monica Kalvatn, datert 29.06.2022: Hei, Sender mail til dere ang oppstart av: «15282022005 Grebstadhagen B8» Vi langs Myravegen har mottatt nabovarsel og lest høringa som ligg på https://www.sykkylven.kommune.no/hoyringar-og-kunngjeringar/ ang oppstart av utbygging av Grebstadhagen B8. Slik vi har forstått så er det 18 nye boenheter som er planlagt på dette området. I verstefall så vil dette si 36 nye biler i feltet vårt. Pr dags dato så er det 50 km/t fartsgrense i Myravegen. Vil si at dette er ett ganske så tettbygd strøk, med hus og innkjørsler rett ut i Myravegen langs hele veien. Dette er nok også ei av dei siste rette strekningene du finner i bygda vår, og farta er på mange mer enn 50... Med tanke på de barna (og voksne) som allerede bor her, og forhåpentligvis flere som vil flytte hit ønsker vi at dere nå også vedtar fartsregulerende tiltak (fartsdumper og en fartsreduksjon til 30 km/t). Vi vet også at når nye Sentrumsskulen åpner så vil også mange av barna fra Grebstadlia og Fauske krysse Grebstadvegen og gå langs Myravegen til skulen. Det har vært søkt om fartsdumper før og fått avslag pga utrykningskjøretøy. Dette er ikke noen unnskyldning lenger da det er fartsdumper flere plasser i bygda og brannbilen må passere 1,2 eller 3 på sin tur ut av stasjonen... Vi har ingen å miste – hverken barn eller voksne. Myravegen skal være en trygg plass å vokse opp og vi ønsker flere familier hjertelig velkomne. Men da må kommunen og utbygger legge til rette for dette.	Kommentar, datert 29.06.2022 - I planforslaget settes det krav om biloppstillingsplasser i henhold til parkeringsnorm fra kommunedelplanen. Denne setter maksimumskrav til antall parkeringsplasser per boenhet. For tomannsboligene er det krav om 2 p-plasser per boenhet, for leilighetene 1,5 p-plass. Det er også foreslått 4 gjesteparkeringsplasser. Totalt åpnes det for inntil 32 biler - Trafikksikringstiltak som fartsdumper kan ikke reguleres etter plan- og bygningsloven. Bestemmelser som omhandler fartsdumper kan ikke fastsettes i reguleringsplaner. - Informasjonen om skolevei tas til etterretning, og omtales i planbeskrivelsen. - Ønsket om fartsdumper må avklares med vegeier og trafikkmyndighet. Det kan ikke fastsettes i plansaker etter plan- og bygningsloven. - Forslagsstiller har ikke anledning til å etablere trafikksikringstiltak. Kommunen som trafikkmyndighet kan gjøre dette. Etablering må avklares med kommunen.

Tor Helge Frøysa, på vegne av grunneiere for 7/96, 7/311, og 7/312, datert 29.06.2022:	Kommentarer, datert 30.06.2022
Planinitiativet inneholder flere punkter som er av bekymring for oss. Vi vil understreke at vi har vært klar over at det vil komme utbygging på den aktuelle tomten, og vi er i utgangspunktet ikke negative til at utbyggingen kommer. Samtidig hadde vi håpet at utbyggingen ville ta noe hensyn til eksisterende bebyggelse. Etter vår mening bærer planen preg av at utbygger er ute etter størst mulig fortjeneste på bekostning av bomiljø og livskvalitet til både naboer og beboere.	Plankonsulent er av den oppfatning at utnyttelsen ivaretar hensynet til eksisterende bebyggelse på en tilfredsstillende måte. Bebyggelsen er plassert på den bredeste delen av tomten i vest-østlig retning, som muliggjør god avstand mellom eksisterende bebyggelse, og nye bygg. Boligtypene er ikke ukjent for området, det er mange tomannsboliger og flermannsboliger i Grebstadhagen. Høydene er i tråd med plan- og bygningslovens høydekrav til småhusbebyggelse. Hensynet til livskvalitet og bokvalitet er av interesse for utbygger, og opparbeiding av felles lekeplass, gangforbindelse mellom Kagholveien og Grebstadhagen, og mer differensierte boenheter i området er en berikelse til området. Mer differensierte boligtyper åpner opp for flere ulike beboere.; enslige, eldre og unge nyetablerte. Et nabolag med varierte beboere i ulike aldre og familiesetninger bidrar til et godt nabofellesskap.
Utsikt/innsyn All utsikt for oss vil for det meste forsvinne. Samtidig vil høyden gi innsyn inn i eksisterende hager fra begge seksmannsboligene. Dette vil naturligvis både redusere vår livskvalitet og senke verdien på våre boliger ganske mye. Samtidig er det vanskelig å se nøyaktig hvor store problemet blir, da planinitiativet ikke nevner hvilken høyde som er tenkt, kun at det skal være innenfor reguleringsplanens grenser. Verdt å nevne er at da 7/311 bygde hus, ble de pålagt å flytte plassering av garasje og hus fordi dette ville gi en vegg på ca. 12 meter for naboen bak. Her legges det opp til en vegg på over 22 meter lengde med opptil 9 meters høyde for hver seksmannsbolig.	Plankonsulent har gjort analyse av virkninger for utsyn og solforhold. Dette viser at utsikten blir noe dårligere, men solforholdene blir like gode. Se vedlagt sol-skygge analyse. Vedtatt reguleringsplan åpner for å bygge småhus inntil 7 meters gesimshøyde og 9 meters mønehøyde, i samsvar med plan- og bygningsloven. I et boligfelt er det åpnet for å tillatte bebyggelse. Lengden på bebyggelsen er ikke nytt for området. Flermannsboligene i Grebstadhagen 18, 20, og 22 er nærmere 28 meter lang, mens seksmannsboligene er ca. 26 meter lang. I forhold til innsyn kan det gjøres skjermingstiltak mellom eiendommene. Dette kan avklares med fremtidig sameie for flermannsboligene. Flermannsboligene har oppholdsrom mot vest. Det gir begrenset innsyn fra disse boligene.
Utnyttelse av tomten. Vi vil protestere mot at planen legger opp til en høyere utnyttelsesgrad enn vedtatt i tidligere reguleringsplaner.	Kommentar, datert 12.09.2022 Siden gjeldende plan ble vedtatt på slutten av 1990-tallet har det kommet nye planretningslinjer om samordnet bolig, areal og

En høyere utbyggingsgrad gir mindre luft mellom byggene. En lavere utbyggingsgrad vil etter vår mening også gi en bedre bokvalitet for beboere i de nye boligene. Vi mener også at seksmannsboliger strengt tatt ikke er småhus. Vi hadde foretrukket mindre bygg enn det som er foreslått. Vi kan ikke se noen annen grunn til dette enn at utbygger ønsker å maksimere antall boenheter for å få høyest mulig inntjening, uten hensyn til livskvalitet og bokvalitet. Vi stiller oss også kritisk til at utbygger vil bygge lekeplass som ikke er tilknyttet selve boligtomten. Dette betyr at barna må krysse en vei med en fartsgrense på 50 km/t. I tillegg vil altså utbygger bruke dette området til å ytterligere øke utnyttelsesgraden på tomten der byggene faktisk ligger. Vi stiller spørsmål om dette er innenfor reguleringsplanens regler.	transportplanlegging. Dette setter nye krav til utnyttelse av bebygde områder, for å sikre vern av dyrket mark og uberørte naturområder. Utnyttelsesgraden er innenfor rammene av hva gjeldende kommunedelplanen åpner for. Mulighetsstudien ivaretar luft mellom byggene, hvor det planlegges attraktive uteoppholdsarealer. Dette blir et attraktivt gaterom å oppholde seg i. I området er det overvekt av eneboliger og rekkehus. Seksmannsboligene bidrar til en differensiert boligsammensetning, som åpner for andre beboere enn de som bor i større boliger. Det kan være unge, enslige, nyetablerte eller eldre. Det at beboere i ulike aldre bor i nærheten av hverandre kan også være positivt for bomiljøet. Seksmannsboligene er ikke større eller lengre enn andre flermannsboliger i Grebstadhagen. Definisjon av valgte boligtyper innenfor planområdet kan fastsettes i plan, herunder planens bestemmelser. Lekeplassen til boligene vil opparbeides innenfor planområdet. Det er ikke tenkt at krav om nærlekeplass skal dekkes med arealet på 7/31, på motsatt side av Myravegen. Dette ligger utenfor planområdet.
Plassering av boligene. Alle boligene er plassert mot nord på tomten. Ved å fordele byggene mer jevnt, vil det hele bli mer åpent. Hvorfor utbygger velger å la området i sør ligge tomt skjønner vi ikke.	Kommentar, datert 12.09.2022 Boligene er trukket nærmere adkomstvegene, som kommer inn fra Grebstadhagen. Området i sør er foreslått regulert til felles nærlekeplass og uteoppholdsareal..
Manglende gangvei. Vi forventer at den vedtatte gangveien mellom Grebstadhagen og Kagholvegen blir bygget. Denne var planlagt som innkjøringsvei for tomt 7/311 og 7/312. Innkjøring til 7/311 over 7/312 er noe som kun gjelder inntil gangveien er bygd, og er ikke regulert på noen måte. Det har hele tiden vært en forutsetning at denne veien skulle bygges. Eksisterende vei til husene er midlertidige i påvente av den lovede gangveien.	Kommentar, datert 12.09.2022 Den regulerte Gangveg 2 legges gjennom planområdet. Dette sikres i bestemmelsene til planen.

Dette vil også fjerne uønsket trafikk som går over disse tomtene.	
Boligtype Vi ser ikke annen grunn til seksmannsboliger enn igjen å maksimere inntjeningen på utbyggingen. Generelt gir eneboliger/tomannsboliger mer stabile beboere over tid, og vi hadde ønsket at utbygger heller fokuserte på dette. Mindre boliger vil også gi bedre utsikt og mer luft i området for alle.	Kommentar, datert 12.09.2022 Viser til kommentar ovenfor, angående bokvalitet, fordelene med differensierte boligtyper og mulighetsstudien.
Konklusjon Vi er som sagt ikke negative til utbygging på tomten. Men håper og forventer at det blir tatt hensyn til eksisterende bygg og naboer samt tidligere godkjente reguleringsplaner. Ref. gangvei over 7/312 og 7/311. Vi er åpen for dialog for å kunne løse dette for begge parter.	Kommentar, datert 12.09.2022 Forslagsstiller ønsker også å bygge ut området så det tilfører noe positivt til eksisterende bomiljø.
Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 30.06.2022:	
Automatisk fredede kulturminner Vurderes til å være høyt potensial for automatisk fredede kulturminner i området. Fylkeskommunen krever arkeologiske registreringer, jf. kulturminneloven § 9.	Kommentar, datert 12.04.2023 Kravet er etterkommet. Arkeologiske registreringer ble gjennomført høsten 2022.
Barn og unge Det forutsettes at planarbeidet sikrer uteareal for felles opphold og lek på en slik måte at arealet får tilstrekkelig størrelse, utforming og plassering i forhold til bygg, tilkomst og parkering. Lys og solforhold må ivaretas. Opparbeiding må sikres i rekkefølgebestemmelsene til planen.	Kommentar, datert 12.04.2023 Lekeareal er sikret i plankart med bestemmelser. Sol-skygge studie er vedlagt planforslaget. Solforhold på lekearealet er ivaretatt. Rekkefølgebestemmelser for lekeareal er inkludert i planforslaget.
Universell utforming Legge til rette for at utearealer og nærmiljø er universelt utformet. Dette for å sikre nærmiljøet som en viktig arena for lek, møteplasser mellom naboer, trivsel og tillit.	Kommentar, datert 12.04.2023 Det er stilt krav i bestemmelsene til planen at utearealer skal være tilrettelagt etter prinsippene om universell utforming.

7 VEDLEGG

- 1) Referat fra oppstartsmøtet
- 2) Merknader til varsel om oppstart
- 3) Situasjonsplan med terrengsnitt
- 4) 3D-perspektiver
- 5) Sol-skygge studie
- 6) Renovasjonsteknisk plan
- 7) VA-rammeplan og notat
- 8) Arkeologiske utgravninger

- 9) Kunngjøringsdokumenter
- 10) Byggemeldingstegninger seksmannsboliger
- 11) Byggemeldingstegninger tomannsboliger
- 12) Byggemeldingstegninger boder
- 13) Naboliste og sektormyndigheter