

Åsgården, BU2



 **NORGESHUS**
Ingeniør- og
arkitektkontor

Dato: 14.11.2025

INNHALDSFORTEGNELSE

1	Planprosessen.....	4
1.1	Planoppstart og medvirkningsprosess	4
1.1.1	Innspill til varsel om oppstart	4
1.2	Førstegangsbehandling	4
1.3	Første gangs høring og offentlig ettersyn	4
1.3.1	Innspill til offentlig ettersyn	5
1.3.2	Politisk behandling av fortau.....	5
1.4	Endringer etter offentlig ettersyn	5
2	Bakgrunn	6
2.1	Forslagsstiller og plankonsulent	6
2.2	Eierforhold	6
2.3	Hensikten med planen.....	6
2.4	Tidligere vedtak i saken	6
2.5	Planprogram/krav om konsekvensutredning.....	6
3	Planstatus og rammebetingelser.....	7
3.1	Overordnede planer	7
3.2	Gjeldende reguleringsplaner	7
3.3	Tilgrensende planer og oversikt over status for tilgrensende planer	8
3.4	Temaplaner.....	8
3.5	Statlige retningslinjer/rammer/føringer	8
3.6	Forholdet til gjeldende planer.....	8
4	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	9
4.1	Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet	9
4.2	Dagens bruk og tilstøtende arealbruk	10
4.3	Stedets karakter	10
4.4	Landskap.....	11
4.4.1	Solforhold	12
4.4.2	Vindforhold.....	12
4.5	Kulturminner og kulturmiljø	14
4.6	Naturverdier	14
4.7	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	14
4.8	Landbruk.....	14
4.9	Barns interesser.....	14
4.10	Sosial infrastruktur	15
4.11	Trafikkforhold	15
4.12	Universell utforming.....	15
4.13	Teknisk infrastruktur	15

4.14	Grunnforhold.....	16
4.15	Støyforhold.....	16
4.16	Luftforurensning.....	16
4.17	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	16
4.18	Næring.....	16
4.19	Eksisterende analyser og utredninger.....	16
5	Beskrivelse av planforslaget	17
5.1	Planlagt arealbruk.....	17
5.2	Bebyggelsens plassering og utforming.....	18
5.3	Bebyggelsens høyde	21
5.4	Grad av utnytting.....	21
5.5	Antall boliger, leilighetsfordeling	21
5.6	Bomiljø/bokvalitet.....	21
5.7	Parkering	21
5.8	Energiløsninger.....	22
5.9	Tilknytning til strømnettet.....	22
5.10	Trafikkløsninger	22
5.10.1	Utforming	22
5.10.2	Myke trafikanter.....	23
5.11	Tilgjengelighet og universell utforming.....	23
5.12	Uteoppholdsareal	23
5.12.1	Felles uteoppholdsareal	23
5.12.2	Privat uteoppholdsareal	24
5.13	Landbruksfaglige vurderinger.....	24
5.14	Plan for vann- og avløpstilknytningbgv	25
5.15	Plan for avfallsløsning.....	25
5.15.1	Privat løsning	25
5.15.2	Felles løsning	26
6	Virkninger av planforslaget	28
6.1	Overordnet plan og føringer	28
6.1.1	Utnyttelsesgrad	28
6.1.2	Felles uteareal/lekeplass	28
6.1.3	Privat uteareal	29
6.2	Landskap.....	29
6.3	Stedets karakter og estetikk.....	29
6.4	Planens forhold til omgivelsene	29
6.5	Kulturminner og kulturmiljø, herunder viktige siktrom	29
6.6	Jordressurser/landbruk	30

6.7	Forhold til krav i Naturmangfoldsloven (kap. II).....	30
6.7.1	Kunnskapsgrunnlaget (§ 8).....	30
6.7.2	Føre-var prinsippet (§ 9).....	30
6.7.3	Økosystemtilnærming og samlet belastning (§ 10).....	30
6.7.4	Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver (§ 11).....	30
6.7.5	Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder (§ 12).....	30
6.8	Rekreasjonsinteresser/bruk/folkehelse	30
6.9	Uteområder	31
6.10	Barns interesser.....	31
6.11	Sosial infrastruktur	31
6.12	Trafikkforhold	31
6.12.1	Trafikksikkerhet	31
6.12.2	Kollektivdekning	32
6.12.3	Tilgjengelighet for gående og syklende	32
6.13	Universell utforming.....	32
6.14	ROS	33
6.14.1	Aktsomhetsområde for marin leire	33
6.14.2	Støy og støv i anleggsfasen.....	33
6.14.3	Ulykker i nærliggende transportårer - Krysset Grebstadvegen x fv. 60	33
6.15	Teknisk infrastruktur	34
6.15.1	Vann og avløp	34
6.15.2	Strøm	34
6.16	Avveining av virkninger	34
8	Vedlegg.....	35

1 PLANPROSESSEN

1.1 PLANOPPSTART OG MEDVIRKNINGSPROSSESS

Det ble avholdt oppstartsmøte med Sykkylven kommune 21.02.2023.

Varsel ble kunngjort i lokalavisen Nyss den 10.03.2023. 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 14.04.2023.

1.1.1 Innspill til varsel om oppstart

Innspill til varsel om oppstart er sammenstilt og kommentert i merknadsmatrisen. Alle merknader legges i sin helhet som vedlegg.

1.2 FØRSTEGANGSBEHANDLING

Komplett planforslag ble innsendt for førstegangsbehandling 27.08.2024.

Planforslaget ble førstegangsbehandlet i *Nærings- og utviklingsutvalet* (NU) 22.10.2024.

Planforslaget ble vedtatt sendt på offentlig ettersyn, med noen tilleggspunkter:

- Endring av rekkefølgekrav om når lekeplass skal opparbeides
 - o Kvartalsleikeplass skal opparbeidast innan 11. bueining får igangsettingsløyve.
- Funksjons/kvalitetskrav til lekeplassen

Pga. uenigheter rundt endring av rekkefølgekravet om når lekeplassen måtte opparbeides, ble dette spørsmålet behandlet på nytt i NU

19.11.2024. NU vedtok:

Endrast frå: "Kvartalsleikeplass skal opparbeidast innan 11. bueining får igangsettingsløyve."
Endrast til: "Kvartalsleikeplassen skal være ferdigstilt med funksjonskrav før den 12. bustaden gis bruksløyve."

Dette er nå innarbeidet i planforslaget.

1.3 FØRSTE GANGS HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN

Planforslaget ble sendt på offentlig ettersyn 21.11.2024. Merknadsfrist var 16.01.2025.

VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID:

Iht. plan- og bygningslovens §12-8 og kunngjøres herved at Norgeshus AS på vegne av Ludviksen Bygg AS starter arbeidet med detaljregulering for Åsgarden BU2 «gnr/bnr 7/25 m.fl.». Planen har fått planID 2023002. Planområdet og beliggenhet er vist på kart under. Det planlegges for boliger i form av eneboliger, rekkehus og lavblokker med tilhørende lek og uteoppholdsarealer. Andre nødvendige tiltak vurderes gjennom planprosessen (nettstasjon, renovasjonsløsning m.m.).



Planinitiativet er vurdert til å ikke ha behov for konsekvensutredning, jf. § 6 bokstav b, da foreslått tiltak er vurdert tidligere og vedtatt i overordnet plan.

Planinitiativ og referat fra oppstartsmøtet er å finne på følgende nettsider: <https://norgeshus.no/no/presse>
<https://www.sykkylven.kommune.no/hoyringar-og-kunngjeringar>

Skriftlige kommentarer/merknader til det igangsatte planarbeidet merkes «21-0608 Åsgarden BU2» og rettes til: NORGESHUS AS v/Espen Daaland Holmli, Pb. 161, 7223 MELHUS, eller til e-post: espen.daaland.holmli@norgeshus.no.

Kopi kan sendes til Sykkylven kommune, Kyrkjevegen 62, 6230 Sykkylven eller på e-post til postmottak@sykkylven.kommune.no.

Frist for å sende inn merknader er 14.04.23



Figur 1.1: Annonse oppstartsvarel.

1.3.1 Innspill til offentlig ettersyn

Plankonsulent har sammenstilt og kommentert innspillene fra fylkeskommunen, Statsforvalteren, Statens vegvesen og NVE, i en merknadsmatrise som er vedlagt planforslaget. Innspillene i sin helhet er også lagt inn i denne.

Hovedmomenter:

- Statens vegvesen anbefalte å tilrettelegge for fortau på begge sider av Åsvegen, grunnet tosidig bebyggelse. Dette ville gi bedre gangtilbud og mulighet for gode krysningspunkt. Se avsnitt 6.3.2.
- Statsforvalteren varslet innsigelse dersom planforslaget ikke sikret universell utformet tilgang til lekeplassen. Det ble dermed regulert inn en turveg gjennom lekeplassen, mellom f_KV1 og f_KV2.

1.3.2 Politisk behandling av fortau

Spørsmålet om fortauet ble behandlet i NU-møte den 11.03.2025. Det ble da vedtatt at fortauet skulle føres helt ned til Grebstadvegen og kobles til eksisterende gang- og sykkelvei der:

Fortauet blir ført heilt ned til Grebstadvegen og koplar seg på eksisterande gang- og sykkelveg. Med denne løysinga får ein eit samanhengande gangvegssystem der ein unngår unødig kryssing av Åsvegen. Planmessig må det gjerast tilleggsprosessar for å få dette i orden. Planområdet må utvidast heilt ned til gang- og sykkelvegen ved Grebstadvegen. Ein må også få med nok areal til å etablere fortau med grøfteareal. Løysinga bør også ut på ei avgrensa høyring slik at ein sikrar medverknad frå aktuelle mynde og eigar av 7/241. Gangvegen skal vere ferdigstillt før den 12 bustaden gis bruksløyve.

Pga. uavklarte forhold ble spørsmålet om fortauet behandlet på nytt i NU 27.05.2025. NU vedtok følgende:

NU held på vedtaket i sak PS 03/25 av 11.03.2025.

NU rår til at det vert utarbeidd eit nytt forslag til fortau med minimum 3 meter bredde og 1,5 meter anna veggrunn – 6,5 meter byggegrense frå vegkant langs Åsvegen. Dette for å sikre trafikktryggleiken i området.

Dette er nå innarbeidet i planforslaget.

1.4 ENDRINGER ETTER OFFENTLIG ETTERSYN

Som følge av nye krav og et ønske om å tilpasse planen til endringer i boligmarkedet, ønsket forslagsstiller å gjøre noen mindre endringer i planforslaget. I august 2025 ble endringspunktene forelagt saksbehandler. Administrasjonen vurderte at endringene ikke var av vesentlig karakter, og at de derfor kunne innarbeides direkte i planforslaget etter avklaring med utvalgsleder i NU.

Endringene består i hovedsak i å:

- Øke antall boenheter fra 41 til 45:
 - BF1: fra 10 til 9 boenheter.
 - BK1: fra 10 til 8 boenheter.
 - BK2: fra 9 til 16 boenheter.
- Endre boligtypologi innenfor BK1 og BK2:
 - BK1: fra rekkehus og firemannsboliger, til rekkehus.
 - BK2: fra rekkehus og firemannsboliger, til firemannsboliger.

- Legge inn felles uteareal i plankartet, nordøst i planområdet, som følge av økt krav til uteareal pga flere enheter.
 - o For å sikre adkomst er det lagt inn et friområde (FRI_3).
- Legge inn felles renovasjonsareal for BK2-3 som følge av økning i antall enheter.
- Endre bestemmelse om parkering
 - o Fra at parkering for BK3 skal løses innenfor BK3,
 - o til at parkering for BK3 skal løses innenfor BK3, i fellesanlegg innenfor BK2, eller en kombinasjon av disse.

2 BAKGRUNN

2.1 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.

2.2 EIERFORHOLD

Planforslaget berører følgende eiendommer med hjemmelshavere:

Tabell 2.1: Berørte eiendommer.

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

Forslagsstiller har avtale med eier av 7/25 om kjøp av eiendommen når planen er vedtatt, og med eiere av 7/241 om kjøp av deler av eiendommen.

2.3 HENSIKTEN MED PLANEN

Formålet med planen er å tilrettelegge for frittliggende og konsentrert boligbebyggelse med tilhørende uteoppholdsareal og kvartalslekeplass på gnr. 7 bnr. 25 ved Åsgarden.

2.4 TIDLIGERE VEDTAK I SAKEN

Det er ikke tidligere vedtak i denne saken, men det er noe historikk knyttet til regulering av arealet i overordna plan. Dette er omtalt nærmere i avsnitt 2.1.

Prosessen og vedtak ila planprosessen er omtalt i kapittel 1.

2.5 PLANPROGRAM/KRAV OM KONSEKVENsutREDNING

Planforslaget faller ikke inn under tiltak som skal konsekvensutredes iht. forskrift om konsekvensutredninger § 6 og plan- og bygningsloven § 4-2. Dette begrunnes med at planforslaget er vurdert tidligere i overordnet plan, jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6, punkt b.

3 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

3.1 OVERORDNEDE PLANER

Overordnet plan for området er kommunedelplan for Sentrum-Ikornnes, vedtatt 16.12.2019. I planen er området avsatt til fremtidig bebyggelse, benevnt BU2, samt en mindre del i nord som er regulert til nåværende boligbebyggelse. Arealet vest for Åsvegen er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting og benevnt BOP.



Figur 3.1: utsnitt av kommunedelplan sentrum. Planområdet er markert med blå linje.

Møre og Romsdal fylkeskommune fremmet i sin tid innsigelse til BU2, da de mente at omdisponeringa var i strid med regionale jordverninteresser. Planen ble vedtatt med den uløste innsigelsen, og saken havnet til slutt hos KDD (da KMD). Departementet godkjente kommunestyrets vedtak om å avsette arealet til boligformål. Begrunnelsen var bla. at området ligger sentrumsnært, med kort veg til barneskole og at det er i randsonen av et større jordbruksområde. Videre vektla de at kommunen hadde tatt ut store utbyggingsområder på dyrka mark fra KPA, og at de fleste nye forslag om utbygginger på dyrkamark ble trukket.

3.2 GJELDENDE REGULERINGSPLANER

Området er ikke regulert i annen plan enn overordna plan.

3.3 TILGRESENDE PLANER OG OVERSIKT OVER STATUS FOR TILGRESENDE PLANER

Alle planene i området er eldre planer som ikke er digitalisert. Tilgrensende planer er:

- 15281991002 – Reg.Plan for Ullavik - Fauske I, vedtatt 04.05.1979, endret 04.11.1991.
- 15282000007 - Bygnadsplan for Ullavik/Fauske; Solberg 7/39, Bakketun 7/101, vedtatt 04.09.2000.



Figur 3.2: Reguleringsplaner i området i svart. Planforslaget i rødt.

3.4 TEMAPLANER

Relevante temaplaner for planarbeidet er:

- Klimaprofil for Møre og Romsdal, revidert januar 2021.

3.5 STATLIGE RETNINGSLINJER/RAMMER/FØRINGER

Statlige retningslinjer av betydning er:

- Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)
- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2024)
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995)

3.6 FORHOLDET TIL GJELDENE PLANER

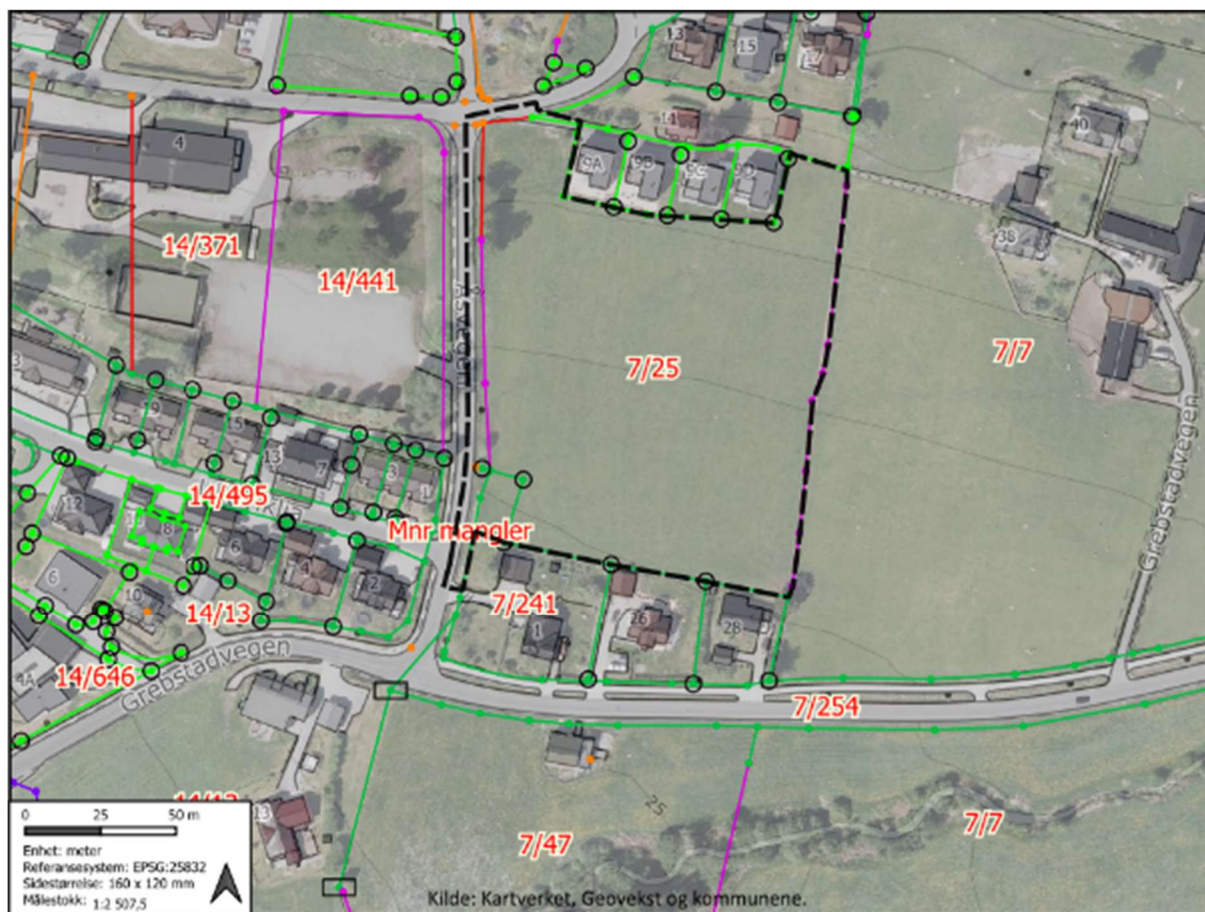
Planforslaget er i tråd med gjeldende overordna plan. Eventuelle avvik fra overordna plan omtales under kap. 5 *Virkninger av planforslaget*.

4 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

4.1 BELIGGENHET, AVGRENSNING, STØRRELSE PÅ PLANOMRÅDET

Planområdet består av eiendom gnr. 7 bnr. 25 og noe veggrunn, og er på om lag 15 daa. Eiendommen ligger på mellom kote 30 og 44, om lag 15 km nord for Spjelkavik sentrum. Planområdet avgrenses av Åsvegen i vest, dyrkamark i øst, og boliger i nord og sør. Området ligger i tilknytning til eksisterende boligfelt og vil være en naturlig utvidelse av dette.

Planen har fått navnet Åsgarden. Åsgarden er et bruksnavn på eiendommen gnr. 7 bnr. 363, et gårdsbruk/husmannsplass fra 1800-tallet, som planområdet grenser til.



Figur 4.1: Oversiktskart som viser eiendommer i området og planområdet.

4.2 DAGENS BRUK OG TILSTØTENDE AREALBRUK

Planområdet består i dag av veg og dyrkamark, nærmere bestemt fulldyrka jord, ifølge datasettet AR5, i NIBIO sin kartportal Kilden. Arealet til øst for eiendommen skal fortsatt være dyrkamark etter utbyggingen. I nord og sør er det boliger, og til vest er nå nedlagte Ullavik skole. I referatet fra oppstartsmøtet skriver kommunen at skolen er forventet nedlagt i løpet av de neste årene, og at en ikke vet hva arealet skal brukes til etter dette.

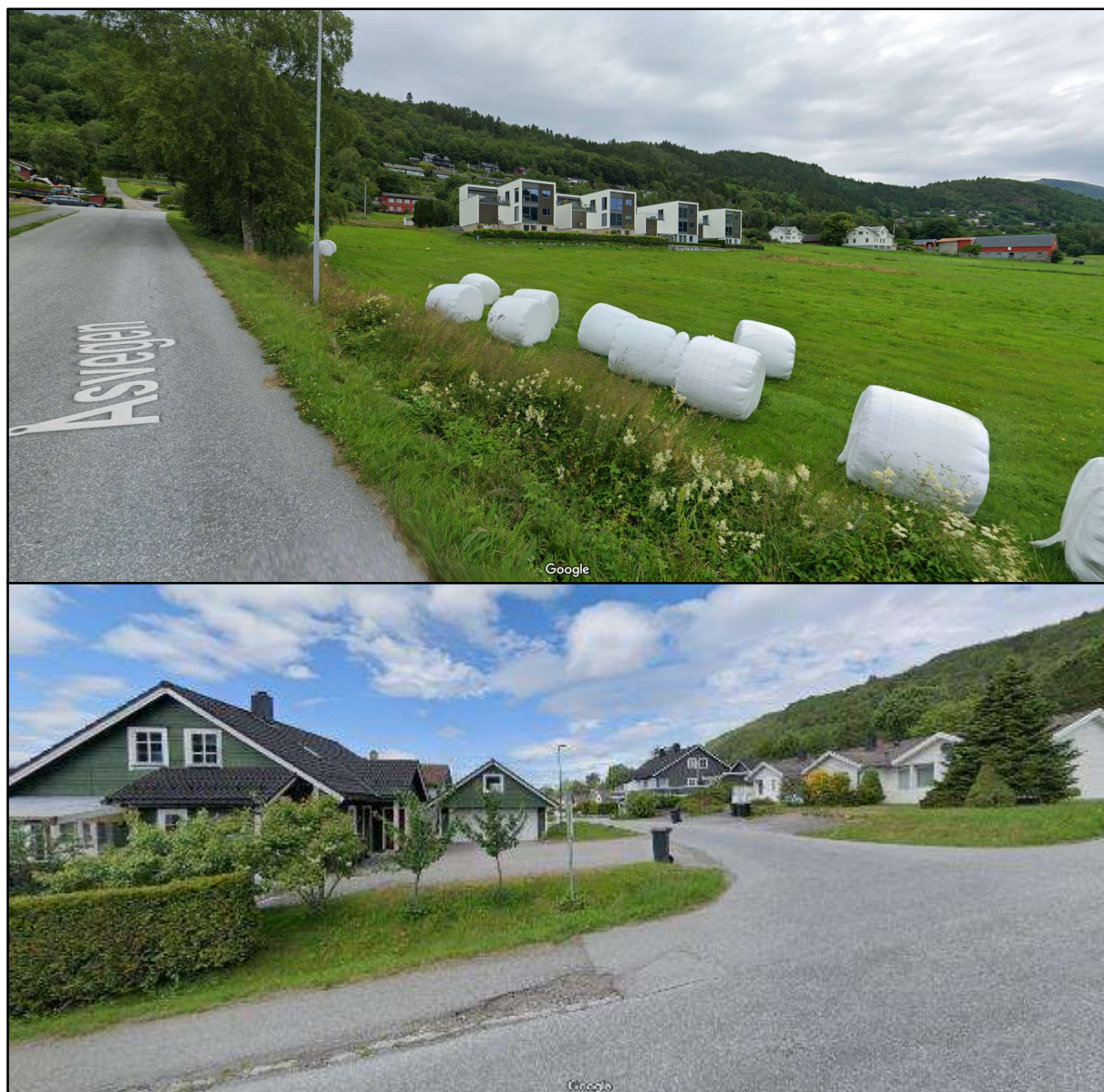


Figur 4.2: Planområdet sett fra Åsvegen, mot øst. Kilde: Norgeshus.

4.3 STEDETS KARAKTER

Planområdet ligger i et etablert boligområde. Området domineres av ene- og flermannsboliger i 1-3 etasjer, med saltak eller valmtak, med liggende kledning i tre. Det er også en rekke med fire eneboliger i tre etasjer med flatt tak, som grenser til planområdet i nord. Mange av boligene er detaljer som arker og takopplett, og utkragede balkonger, har frittstående garasjer og boder. Dominerende mønretningsretning er nordvest-sørøst, med utsikt mot Sykkylven sentrum og fjorden, noe som stort sett gjør at boligene er orientert inn mot vegene. Boligene nærmest planområdet står relativt tett, noe som gjør

at det er begrenset med grøntareal mellom boligene. De fleste boligene står på egne tomter. Fargevalg varierer. Også barnehage- og skolebygg finnes i området, og disse har en noe annen utforming enn resten av strøket.



Figur 4.3: Øverst: Bebyggelsen nord for planområdet. Nederst: bebyggelsen i Ullaviklia, på motsatt side av vegen for planområdet.

4.4 LANDSKAP

Planområdet ligger i dalsida på østsida av Sykkylvsfjorden, der Aurdalen møter fjorden. Det er et relativt åpent fjordlandskap med en ganske vid og ikke veldig nedskåret dal. Terrenget er jevnt skrånende mot sør, og ligger på mellom kote 30 og 44. Helning er 16 grader eller mindre, noe som tilsvarer 1:3-1:4. Dalbunnen og de slakere dalsidene er preget av en intensiv arealbruk, hovedsakelig i form av jordbruk og bebyggelse. De øvre delene av dalsidene er skogkledde og stedvis bratte.

4.4.1 Solforhold

Den sørvendte orienteringa gir gode solforhold og utsikt over Sykkylvsfjorden. Sola går ned bak fjellene i nordvest rundt kl. 21.30 ved sommersolverv, og i vest rundt kl. 18.00 ved jevndøgn.



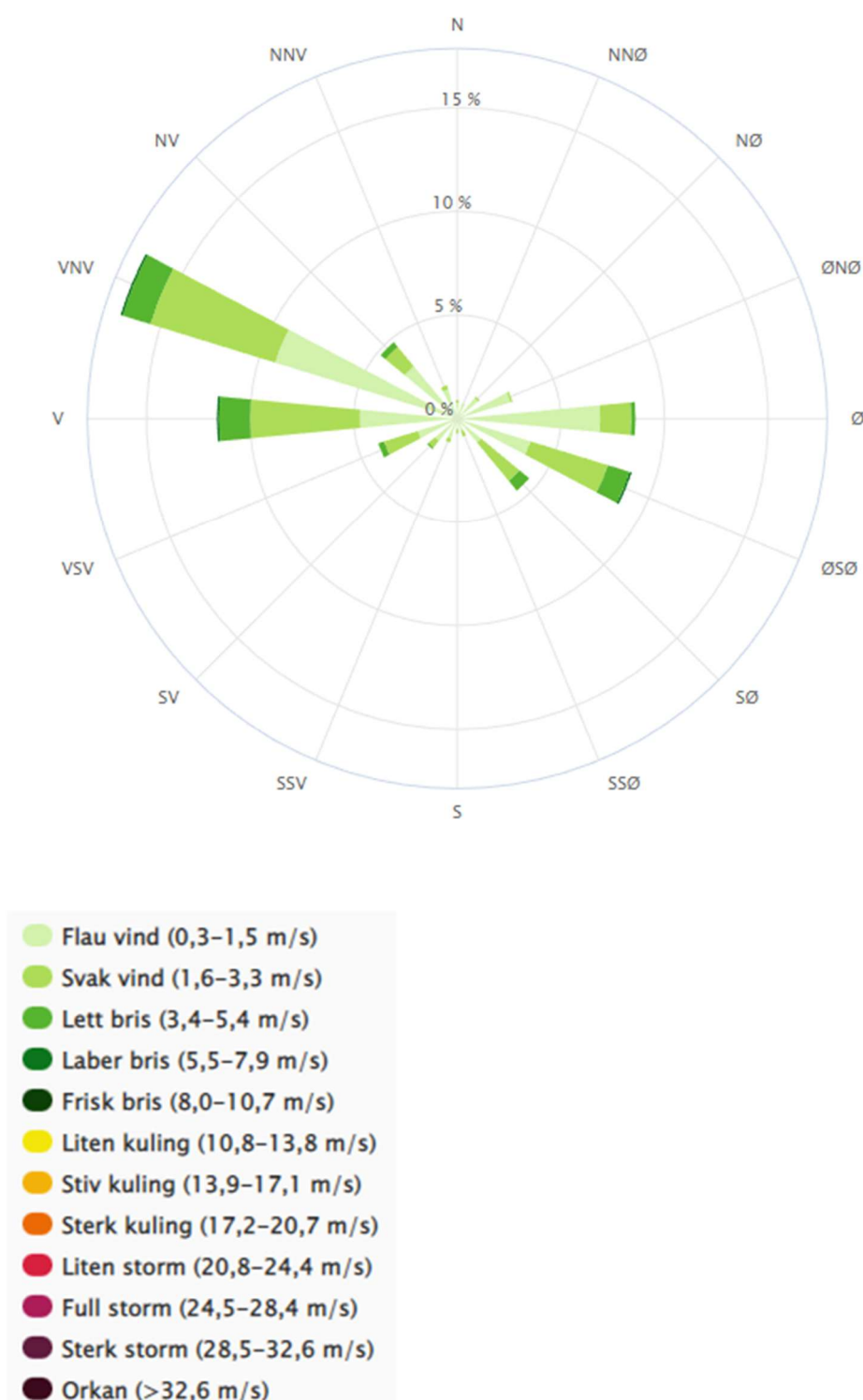
Figur 4.4: Utsikt mot sør, fra krysset Ura x Åsvegen. Kilde: Norgeshus.

4.4.2 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; 9.2015–3.2023.

Stille (0,0–0,2 m/s) = 28,4 %



Figur 4.5: Vindrose. Kilde: Norsk Klimaservicesenter (https://seklima.met.no/windrose/?timeresolution=last_10_years&locationid=SN60835).

4.5 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

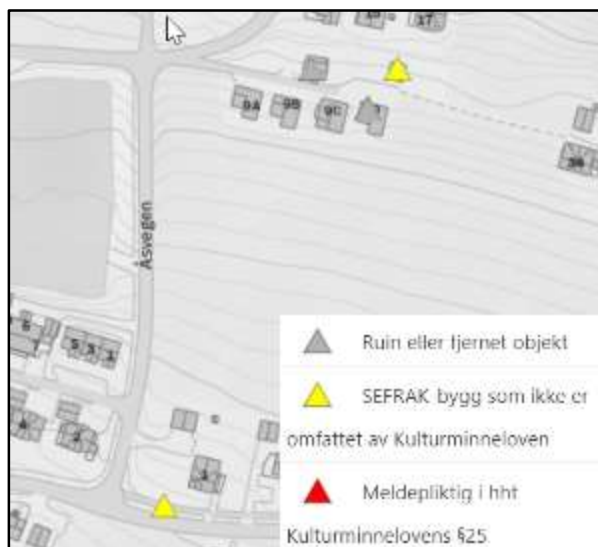
Det er utført en arkeologisk undersøkelse for området i forbindelse med detaljreguleringen. Feltarbeidet ble gjennomført av fylkeskommunen i perioden 03.10.22 - 06.10.22. Det ble ikke gjort funn av automatisk fredete kulturminner på området. Rapporten følger som vedlegg.

Det er ikke registrert kulturminner i området ifølge aktuelle databaser fra Riksantikvaren (i GisLink).

Det er registrert noen SEFRAK-bygg i på eienommen gnr. 7 bnr. 363, som var en del av plassen Åsgarden, nord for planområdet. Det er også registrert et SEFRAK-bygg på gnr. 7 bnr. 241. Ingen av disse vil påvirkes av en utbygging av planområdet.

4.6 NATURVERDIER

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



Figur 4.6: SEFRAK-bygg ved Åsgarden. Kilde: Riksantikvaren.

4.7 REKREASJONSVERDI/REKREASJONSBRUK, UTEOMRÅDER

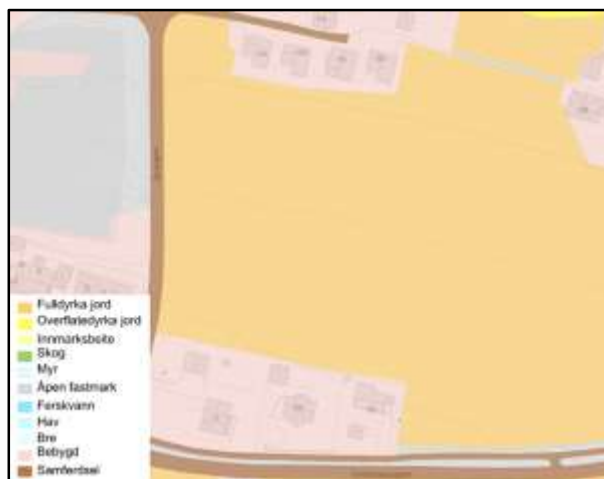
Planområdet er fulldyrka og har ingen rekreasjonsverdi i dag, annet enn verdien det kan ha å oppleve kulturlandskapet.

4.8 LANDBRUK

Hele planområdet er fulldyrka jord, ifølge AR5 (i NIBIOS Kilden). Landbruksdrift i tilknytning til boligfelt kan gi konflikter knyttet til støv, støy og lukt.

4.9 BARNES INTERESSER

For mindre barn er det lekeplass på skoleområdet, ved krysset i Åsvegen x Ura, og apparater andre steder på skoleområdet. Det er også en sport- og idrettsplass rett overfor vegen for planområdet. For større barn og unge er det også sport- og idrettsplass ved Sykkylven stadion, som ligger innenfor akseptabel gå- og sykkelavstand for større barn.



Figur 4.7: Utsnitt fra AR5 (Kilde: NIBIO).



Figur 4.8: Deler av uteområdet ved Ullavik skole. Kilde: Norgeshus.

4.10 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Planområdet ligger innenfor skolekretsen til nye Aure barneskole og Sykkylven ungdomsskule. Til Aure barneskole er det ca 1,5 km. Skolevegen går i hovedsak langs fortau og lite trafikkerte veger.

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

4.11 TRAFIKKFORHOLD

Planområdet ligger i tilknytning til Åsvegen, som er en kommunal veg. Åsvegen er adkomstveg for boligene i området, og til skolen og barnehagen. Fartsgrense er 30 km/t. Ullavik skole er nedlagt og det er derfor ikke lenger noe trafikk knyttet til driften av skolen. Derfor har nok vegen vært mer trafikkert enn den er i dag, for inntil kort tid siden. Vegen har adkomst fra fylkesveg 60 Sykkylvsvegen via Grebstadvegen. Det er ikke registrert årsdøgntrafikk (ÅDT) for Åsvegen er Grebstadvegen.

De nærmeste bussholdeplassene ligger ved krysset fv 60 x Grebstadvegen, noe som gir kollektivforbindelse til bla. Ålesund.

ÅDT på fv. 60 er 6000 på strekningen sør for krysset og 3885 nord for krysset. Hvor mye trafikk som går gjennom krysset pr. døgn er ikke kjent, men det er rimelig å anta at det i alle fall er snakk om rundt 2115, gitt den store forskjellen i ÅDT nord og sør for krysset. En kan anta at trafikkmengden er noe redusert som følge av nedleggelsen av Ullavik skole.

4.12 UNIVERSELL UTFORMING

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

4.13 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Det er tilgjengelig offentlig vann og avløp med kapasitet i området. Hvordan tilkobling til dette skal skje, er gjort rede for i kap. 4.

Når det gjelder slokkevann, så har Sykkylven energi simulert et brannvannuttak på en kum i Åsvegen. Teoretisk kapasitet er på nærmere 40 l/s, men når uttaket kommer på over 29 l/s blir nettet i området trykkløst.

Straumen nett opplyser om at det ikke er kapasitet i lavspenningsnettet i området. Løsninger for dette er også redegjort for i kap. 4.

4.14 GRUNNFORHOLD

Området ligger under marin grense og grunnen består av marine strandavsetninger. Området ligger innenfor aktsomhetsområde for marin leire, men utenfor aktsomhetsområde for områdeskred, ifølge datasett fra NVE (i NVE Atlas). I regi av NVE er det gjennomført kartlegging av fare for store kvikkleireskred i Sykkylven kommune. NVE rapport 66/2019 er tilgjengelig på NVEs nettsider. I rapportens kapittel 7 er det gitt anbefalinger for oppfølging i plan- og byggesaksarbeid. Ifølge rapporten er det ikke fare for områdeskred, men det kan være utfordringer med lokal stabilitet. NVE anbefaler at ansvarsområde geoteknikk (RIG) er belagt for tiltak i områder der det er mulighet for marin leire. Dette følges opp i bestemmelsene.

Området var en del av kartleggingsområde for fareområde for skred fra bratt terreng, i NVE rapport 34/2015. Området er derfor klarert mtp. denne naturfaren. Det er ikke registrert faresoner for skred, uansett type skred eller nominell årlig sannsynlighet, i *planområdet*, ifølge NVE sine faresone- og aktsomhetskart (i NVE Atlas). Lia nord for planområdet består av morenemateriale. Der er det et aktsomhetsområde for snø- og steinskred, der både løсне- og utløpsområder for snøskred inngår. Både løсне- og utløpsområdet er relativt små områder. Nedre grense for utløpsområdet er omtrent i planområdets øvre grense. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet. Dalsiden her er skogkledd med tett og høy skog, noe som vil være en motvirkende faktor for snøskred. Det er ikke registrert skredhendelser i området tidligere.

4.15 STØYFORHOLD

Det er ingen kjente støykilder i området. Området ligger i god avstand til Fv. 60 Sykkylvsvegen og det er ingen støyende virksomheter i nærheten av planområdet.

4.16 LUFTFORURENSNING

Det er ingen kjente kilder til luftforurensning i området. Data fra Meteorologisk institutt, i Miljødirektoratet sin tjeneste *fagbrukstjenester for luftkvalitet*, viser at konsentrasjonen av svevestøv (PM₁₀) og nitrogendioksid (NO₂) i lufta er lavere enn grenseverdiene satt i forurensningsforskriften (<https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/fagbrukertjeneste-for-luftkvalitet/?kom-mune=1528&underside=korttidsmiddel>).

4.17 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:

- Aktsomhetsområde for marin leire.

4.18 NÆRING

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

4.19 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. Området var også en del av kartleggingsområde for fareområde for skred fra bratt terreng, i NVE rapport 34/2015. Området er derfor klarert mtp. denne naturfaren.

5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

5.1 PLANLAGT AREALBRUK

Planforslaget legger opp til etablering av 45 nye boenheter, fordelt på fire delområder, og et stort lekeareal/uteoppholdsareal sentralt i området. Adkomst skjer via to regulerte adkomstveger, med avkjøring fra Åsvegen. Disse har nødvendig sideareal til snøopplag, samt vendehammer i enden av vegen. Etter førstegangsbehandling ble det også regulert inn fortau langs Åsvegen ned til krysset Åsvegen x Grebstadvegen.



Figur 11: Plankart

I tabellen nedenfor går det frem hvilke reguleringsformål som inngår i reguleringsplanen, og hvor store areal som er avsatt.

Tabell 5.1: Arealtabell.

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal
1110 - Boligbebyggelse (2)	294,50
1111 - Boligbebyggelse, frittliggende småhus	3000,80
1112 - Boligbebyggelse, konsentrerte småhus (5)	6251,20
1510 - Energianlegg	7,40
1550 - Renovasjonsanlegg	18,00
1600 - Uteoppholdsarealer	451,10
1610 - Lekeplass (2)	1849,50
<i>Sum areal denne kategori:</i>	<i>11872,50</i>
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
2011 - Kjøreveg (6)	2125,10
2012 - Fortau (3)	485,20
2015 - Gang- og sykkelveg	103,90
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (10)	1095,30
<i>Sum areal denne kategori:</i>	<i>3809,40</i>
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	
3031 - Turveg	176,30
3040 - Friområde (3)	203,10
<i>Sum areal denne kategori:</i>	<i>379,40</i>
Totalt alle kategorier:	16061,30

5.2 BEBYGGELSENS PLASSERING OG UTFORMING

Bebyggelsen er plassert i fire rekker, fordelt på seks delfelt. Disse skilles av internvegene (f_KV1 og f_KV2), turveg (f_TV) og lekearealet (f_LEK1-2). Øverst i feltet (BF1 og BK1.A-B) legges det opp til enebolig, tomannsboliger og rekkeboliger/kjedet eneboliger. Nederst i feltet (BK2.A-B og BK3) legges det opp til firemannsboliger. Det er utarbeidet en mulighetsstudie som er vedlagt planforslaget, se vedlegg 2.

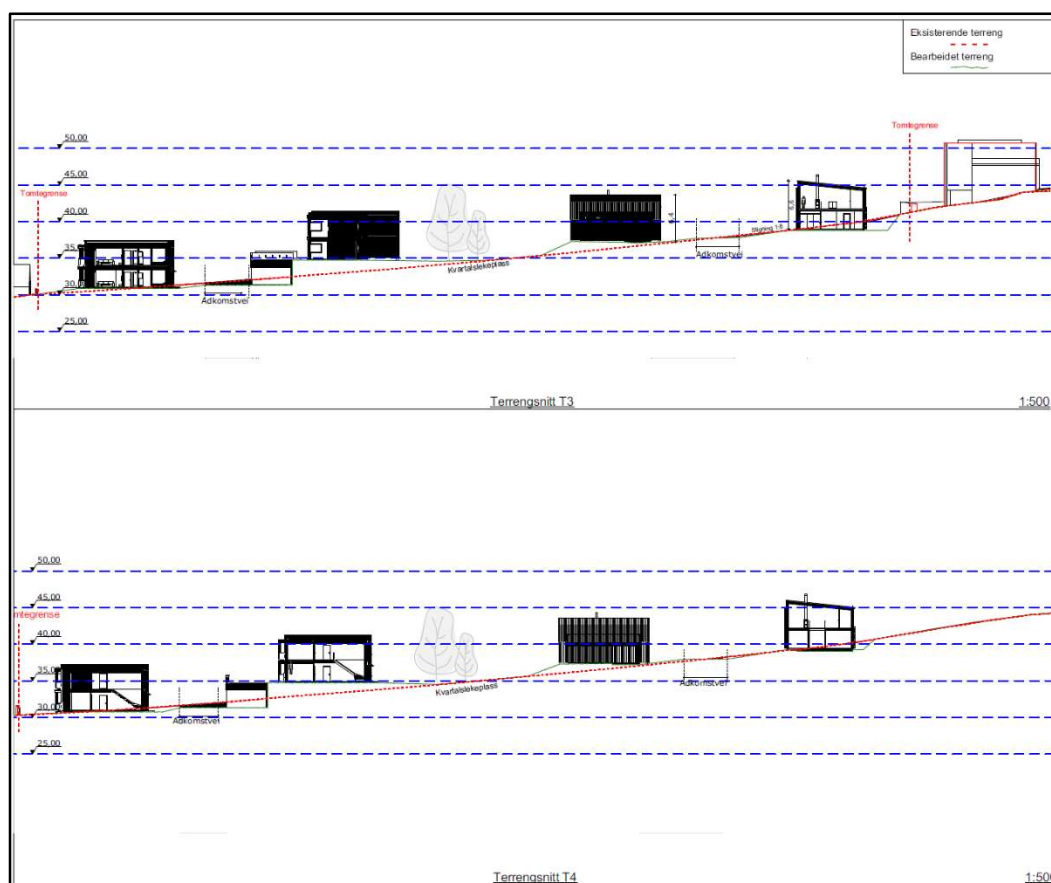
Tomannsboligene og rekkeboligene innenfor BF1 og BK1.A-B er planlagt oppført med tilhørende carport, med takterrasse over carport. Alle boligene vil balkong og uteareal mot sør, og dermed utsikt i retning Sykkylvfjorden. Når det gjelder takform tillates det oppført bygninger med saltak, flatt tak og pulttak.

Innenfor områdene BK2.A-B og BK3 legges det til rette for oppføring av firemannsboliger. Planforslaget baserer seg på at boligene innenfor BK2 plasseres på et oppfylt terreng, der terrenget heves for å muliggjøre etablering av et felles parkeringsanlegg under et lokk. Toppen av lokket planlegges på samme nivå som første etasje i boligene, og vil fungere som et felles uteoppholdsareal for beboerne. Parkeringsanlegget skal betjene både BK2 og BK3.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som de er vist på plankartet. Byggegrense mot Åsvegen er satt til 9,5 m fra senterlinje veg. Det er omtrent det samme som ellers i området. Byggegrense mot internvegene varierer noe, og er angitt i plankartet. Mot eksisterende eiendomsgrenser er byggegrensen satt til 4 m.



Figur 5.2: Mulighetsstudie. Kilde: Norgeshus AS.



Figur 5.3: Øverst: Utvalg av perspektiv fra mulighetsstudie. Nederst: Terrensnitt mulighetsstudie.

5.3 BEBYGGELSENS HØYDE

Bebyggelsen tillates oppført med to etasjer. Maks gesimshøyde tillates inntil 8 meter og maks mønehøyde 9 meter. Ved oppføring av pulttak skal mønehøyde regnes som øvre gesims. Det kan etableres boder med gesimshøyde inntil 3,5 og mønehøyde inntil 4 m. Ved oppføring av pulttak skal mønehøyde regnes som øvre gesims. Bodene skal tilpasses boligenes materialbruk og farge for å få et mest mulig helhetlig preg.

Høyden på bebyggelsen innenfor BK2 må regnes fra topp parkeringsanlegg.

5.4 GRAD AV UTNYTTING

Planforslaget regulerer maks antall boenheter og %-BYA, som angitt i tabellen under. Områdene BK1.A-B skal sees under ett når det gjelder utnyttelse, og det samme gjelder område BK2.A-B.

Tabell 5.20: Oversikt..

Delfelt	Boenheter	%- BYA
BF1	9	35 %
BK1 (A-B)	8	50 %
BK2 (A-B)	16	65 %
BK3	12	45 %
Sum	45	48 %

For BK3 er det medregnet 8 gjesteparkeringsplasser i utnyttelsesgraden.

5.5 ANTALL BOLIGER, LEILIGHETSFORDELING

Det planlegges for totalt 45 nye boliger. Disse er fordelt som angitt i tabellen over. Den varierte bolig-sammensetningen kan gjøre området attraktivt for forskjellige kjøpergrupper, og kan gi et boligområde med beboere i forskjellige aldre og livssituasjoner.

5.6 BOMILJØ/BOKVALITET

Området og delfeltene har gode kvaliteter. Den sørvendte orienteringen gir gode solforhold hele dagen. Det blir mulighet for private, eller felles (for flerboligbyggene), hager med gode solforhold. Terrenget gjør at boligene blir terrassert, slik at alle boligene får den fine utsikten mot Sykkylven sentrum, Sykkylvsfjorden og fjellene i sør.

I midten av planområdet reguleres et stort felles leke- og uteoppholdsareal (f_LEK1-2) for beboerne. Området vil være et sosialt møtepunkt mellom alle aldersgrupper. Det planlegges å oppføre et felles aktivitets-/samlingshus på området, som beboerne kan bruke til felles samlinger, bursdagsfeiringer o.l. For å sikre universell utforming av adkomst til lekeplassene reguleres det en turveg (f_TV) med tilfredsstillende stigning mellom f_KV1 og f_KV2 gjennom lekeplassen. I tillegg reguleres det grønne forbindelser (f_FRI1-3) langs planens ytterkant i øst. Disse vil fungere som snarveger inn til lekeområdet, og som snarveger mellom de ulike delområdene. I tillegg blir det et felles uteområde på f_UTE, som skal være felles for alle innenfor planområdet.

5.7 PARKERING

Det reguleres ingen parkeringsarealer, men det stilles krav til minimum parkeringsdekning for boligene. Parkeringskravet er differensiert på boligstørrelser, og er i tråd med kravet i KPA.

Det skal etableres parkering etter følgende:

- 1 p-plass for bil for enheter opp til 80 kvm.
- 1,5 p-plass for bil for enheter mellom 80 og 120 kvm.
- 2 p-plasser for bil for enheter over 120 kvm.

I tillegg skal det etableres 1 p-plass for sykkel pr. boenhet.

For BF1 og BK1 (A-B) skal parkering løses på egen tomt. For BK2 (A-B) skal parkering løses i felles parkeringsanlegg innenfor BK2. For BK3 skal parkering løses i felles parkeringsanlegg innenfor BK2, evt i en kombinasjon med parkering innenfor BK3.

Planforslaget regulerer ikke gjesteparkeringsplasser, men åpner for at det kan etableres, gjennom å inkludere 8 gjesteplasser i utnyttelsesgraden for BK3.

5.8 ENERGILØSNINGER

Bebyggelsen vil oppfylle energikravene i TEK17, så de vil ha et lavt energiforbruk og et lavt energibehov. Boligene vil ha balansert ventilasjon, med primære oppvarmingskilder som gulvvarme, panelovner eller varmepumpe. Primær energikilde vil være strømnettet, men det åpnes også for etablering av solcelleanlegg.

5.9 TILKNYTNING TIL STRØMNETTET

Plankartet regulerer areal til nettstasjon (EA). Det er avsatt 3 x 2.5 m, noe som skal gi plass til en Flex 10 kiosk fra Møre Trafo. Plassering av og størrelse på arealet er bestemt i samråd med Straumen nett. Det er likevel lagt inn en nøyaktighet på formålsgrensene på 200 cm, slik at det er rom for justeringer ved oppføring av nettstasjonen.

5.10 TRAFIKKLØSNINGER

Det reguleres to interne adkomstveger, f_KV1 og f_KV2. Disse har adkomst fra Åsvegen, o_KV3, som sammen med o_KV4 er regulert til offentlig veg som i dag. KV5 er adkomstveg til boligene som planområdet grenser til, i nord, samt planområdets nordvestre hjørne, der det legges opp til en enebolig.

Ved behandling av merknader fra høringsperioden, ble det bestemt at planforslaget må inkludere fortau på østsiden av Åsvegen. Etablering av dette, med tilhørende sideareal er sikret i bestemmelsene.

5.10.1 Utforming

Interne veger utformes iht. N100, som øvrige boligater/boligveger, med en kjørebredde på 3,5 m, og 0,5 m skulder på hver side. Dimensjonerende kjøretøy er lastebil, og dimensjonerende kjøremåte er C. Vendehammer er plassert i tilknytning til parkeringsplass på BK3 og i enden av vegen på BF1. Veger og snuhammere er også i tråd med Attvinn sine krav til utforming. Hjørneavrunding er utformet som én sirkelkurve med radius R9. Vegen skal være felleseie. f_KV1 og f_KV2 må være etablert før det kan gis brukstillatelse til boligene. Dette sikres i en rekkefølgebestemmelse. Vegene skal asfalteres.

o_KV3 er regulert som den er, dvs. kjørefeltbredde på 2,5 m og 0,25 m skulder. I tillegg er det regulert fortau på vegens østside. Bredde på fortauet er 3 m, med 1,5 m sideareal. f_KV1 og f_KV2 vil være relativt slake veger, og ha en maksimal stigning på godt under 1:8. Åsvegen har en stigning på om lag 1:8.

Det blir om lag 24 husstander pr. adkomstveg. Det vil gi en turproduksjon på om lag 80 kjøretøy pr. døgn, erfaringstall fra Statens Vegvesen på 3,5 kjøreturer pr. husstand pr. døgn, lagt til grunn.

5.10.2 Myke trafikanter

Det legges ikke opp til egne løsninger for gående og syklende langs adkomstvegene internt i boligområdet. F_KV1 og f_KV2 har en utforming og en trafikkmengde som gjør dem godt egnet til blandet trafikk.

Det reguleres fortau på østsiden av Åsvegen og ned til Grebstadvegen, som tidligere omtalt. I krysset skal fortauet være nedsenket for å tilrettelegge for kryssing av Åsvegen, som regulert i gjeldende reguleringsplan «Reguleringsplan for Ullavik, Idebygg» fra 2004. Fortauet skal opparbeides før det gis brukstillatelse til boligene.

5.11 TILGJENGELIGHET OG UNIVERSELL UTFORMING

Det planlegges for enkelte boliger med tilgjengelige boenheter, men dette er ikke satt som et krav i planbestemmelsene.

For å sikre universell utforming av adkomst til lekeplassene reguleres det en turveg (f_TV) med tilfredsstillende stigning mellom f_KV1 og f_KV2 gjennom lekeplassen.

5.12 UTEOPPHOLDSAREAL

5.12.1 Felles uteoppholdsareal

Planforslaget regulerer 2299,6 kvm felles leke- og uteoppholdsareal for beboerne i planområdet, innenfor f_LEK1-2 (1847 kvm) og f_UTE (451 kvm). Dette tilsvarer ca 51 kvm felles uteareal pr boenhet.

5.12.1.1 Felles lekeplass (f_LEK1-2)

Innenfor f_LEK1-2 skal det etableres en nærlekeplass på om lag 400 kvm og en kvartalslekeplass på resterende areal. De ulike lekeplassene reguleres ikke i detalj. Dette fordi det er ønskelig å la det være igjen noe mulighetsrom til neste fase av prosjektet. Området skal være en sosial møteplass for alle aldersgrupper, og være en arena for samhandling mellom barn og unge, og mellom barn og voksne. For å sikre at området blir tilrettelagt for lek, er det i bestemmelsene satt krav om kvalitet og funksjon for de ulike lekeplassene, se under. For å sikre at alle har tilgang til lekeplassene er det satt krav til at deler av lekeområdet skal være universelt utformet. Hvor og hvordan må fremgå av utomhusplanen, jf. bestemmelsene.

Nærlekeplassen skal hovedsakelig være tilrettelagt for aldersgruppen 1-6 år, og skal inneholde minimum en sandkasse og to ulike typer lekeapparater beregnet for aldersgruppen. I tillegg skal området være tilrettelagt med sittegruppe (benk og bord).

Kvartalslekeplassen skal være tilpasset større barn, og skal ha minimum fire lekeapparater beregnet for de over 6 år. Eksempel på apparater kan være sandkasse, bordtennisbord og klatrestativ. Ett apparat kan erstattes med et landskapselement, som akebakke. I tillegg skal det etableres et område/anlegg der det er tilrettelagt for fotball, volleyball, sykling, eller andre lignende aktiviteter som oppmuntrer til fysisk aktivitet.

Området skal utformes med høy kvalitet som innbyr til lek og opphold, og kan opparbeides med gangveger, beplantning og grillplasser etc., samt nødvendige støttemurer for å få til dette.

For å sikre universell utforming av adkomst til lekeplassene reguleres det en turveg med tilfredsstillende stigning mellom f_KV1 og f_KV2 gjennom lekeplassen. Opparbeidelse av denne knyttes sammen med opparbeidelse av nærlekeplassen, og sikres i rekkefølgebestemmelsene.

Området har helning slakere enn 1:3, er ikke utsatt for støy, og det har gode solforhold. Felles leke- og uteoppholdsareal skal opparbeides iht planbestemmelsene og gjeldende og forskriftskrav. Planforslaget regulerer ikke høyder på terrenget på lekearealet, men det antas at terrenget vil bearbeides på noe måte, slik at det blir flatere og mer egnet for plassering av apparater.

Opparbeidelse av lekeplassene og turveg sikres i rekkefølgebestemmelsene:

- Nærlekeplassen skal være ferdigstilt med funksjonskrav før den første boenheten gis brukstillatelse.
- Kvartalslekeplassen skal være ferdigstilt med funksjonskrav før den 12. boenheten gis brukstillatelse.
- Før første brukstillatelse blir gitt til boenhet som benytter f_KV1, skal nordlige del av f_TV fram til f_LEK være opparbeidet.
- Før første brukstillatelse blir gitt til boenhet som benytter f_KV2, skal sørlige del av f_TV fram til f_LEK være opparbeidet.

5.12.1.2 Felles uteareal (f_UTE)

Arealet skal være felles for beboerne. Det stilles ingen krav til opparbeidelse av området. Tanken er at beboerne selv skal få avgjøre hva området skal brukes til.

5.12.2 Privat uteoppholdsareal

KPA stiller krav til at alle boenheter skal ha tilgang på privat uteoppholdsareal, noe som videreføres i planen. Det skal avsettes minst 50 kvm. privat uteoppholdsareal pr. enebolig, og pr. boenhet i to-mannsbolig og rekkehus. Dette kan løses på privat balkong, terrasse eller takterrasse, eller på ter-
reng.

For øvrig bebyggelse (firemannsboliger) er det i bestemmelsene stilt krav om minst 6 kvm privat uteoppholdsareal. Dette kan være på privat balkong/terrasse e.l. I tillegg vil det bli mye felles uteareal rundt bygningene, som vil være eksklusivt for den enkelte bygning. Innenfor BK2 legges det også opp til felles eksklusivt uteareal på lokket over parkeringa, og innenfor BK3 er det romslige utearealer rundt bebyggelsen.

F_LEK1-2 og f_UTE skal også være et uteoppholdsareal som er felles for alle beboerne, uavhengig av alder, så der blir det også mulighet til å oppholde seg.

5.13 LANDBRUKSFAGLIGE VURDERINGER

Området er benyttet til landbruk i dag, men er avsatt til bolig i KPA. Det er stilt krav om å ta vare på matjorda, i tråd med Sykkylven kommunes og Statsforvalteren i Møre og Romsdal sitt innspill til varsel om oppstart. Matjorda innenfor planområdet skal ivaretas og brukes til opparbeidning av nytt jordbruksareal eller til forbedring av annen dyrket eller dyrkbar mark til matproduksjon. Det må derfor utarbeides en matjordplan som viser til hvilket område jorda skal flyttes, og hvordan flyttinga skal foregå. Planen må godkjennes av landbrukssjefen i kommunen. Veilederen «jordmasser – fra problem til ressurs», fra NIBIO og Norsk landbruksrådgivning, skal legges til grunn for flyttinga. Før det gis brukstillatelse innenfor planområdet skal det dokumenteres at jordflyttinga er gjennomført i sam-svar med godkjent matjordplan.



Figur 5.5 Ordinære dunker på hjul.

Tabell 5.3: Størrelse og plassbehov for ordinære dunker på hjul.

Avfallstype	Volum (L)	Dimensjoner (BxD) (cm)	Areal (m ²)
Matavfall	140	46x55	0,25
Glas- og metallemballasje	140	46x55	0,25
Papp og papir	140	46x55	0,25
Plastemballasje	Plastsekker		
Restavfall	140	46x55	0,25
	700		1,00

5.15.2 Felles løsning

For BK2 (BK2.A og BK2.B) og BK3 legges det opp til felles løsning, i form av bunntømte containere, innenfor f_RA. Arealet er dimensjonert slik at det er plass ett fullt sett med containere, som angitt i Tabell 5.4



Figur 5.6 Bakkeplasserte bunntømte containere.

Tabell 5.4 Størrelse og plassbehov for bunntømte bakkecontainere

Avfallstype	Volum (m ³)	Høyde (cm)	Bredde (cm)	Dybde (cm)	Areal (m ²)
Matavfall	2,2	165	101	151	1,5
Glass- og metall-emballasje	3,3	165	150	151	2,3
Papp og papir	4,2	165	180	151	2,7

Plastemballasje	4,2	165	180	151	2,7
Restavfall	4,2	165	180	151	2,7
	18,1				12,0

Renovasjonskjøretøyet må kjøre inn internvegene og benytte snuhammerne for å snu. Internvegene og utformingen til disse er omtalt i avsnitt 4.10. Veg, snuhammer og radiuser er iht. Attvin sine krav til utforming.

6 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

6.1 OVERORDNET PLAN OG FØRINGER

Planforslaget er i hovedsak i tråd med overordna plan. Unntaket er utnyttelsesgrad og felles uteoppholdsareal og lekeplass.

6.1.1 Utnyttelsesgrad

I KPA er det satt en maks tillatt utnyttelsesgrad for boligområder, med utgangspunkt i boligtyper:

Bustadområde for einebustad og tomannsbustad skal %BYA vere maks. 35%, for konsentrert småhusutbygging (kjede-, rekkehus) maks. 40%, for lavblokker og blokker maks. 50%.

Planforslaget legger opp til en høyere utnyttelsesgrad enn KPA på to av fire delområder. Tabellen under viser tillatt bebygd areal med utnyttelsesgraden satt i KPA og i planforslaget. BK2 (AB) skal også håndtere parkering for BK2, noe som forklarer noe av avviket.

Tabell 6.1: Utnyttelsesgrad og BYA planforslag og KPA.

Delfelt	Areal (m ²)	KPA		Planforslaget		Differanse BYA
		%-BYA	BYA (m ²)	%-BYA	BYA (m ²)	
BF1	3024	35 %	1059	35 %	1059	0
BK1 (AB)	2171	40 %	868	50 %	1085	217,09
BK2 (AB)	2182	50 %	1091	65 %	1418	327,285
BK3	1898	50 %	949	45 %	854	-94,915
Totalt	9275	43 %	3967	48 %	4416	449,46

Hensynene bak bestemmelser om utnyttelsesgrad er ofte forhold som lys, luft og rom mellom bebyggelsen. Vi mener at disse hensynene er ivaretatt i planforslaget. Terrengforskjellen innad på området gjør at bebyggelsen trappes oppover lia, og vil sørge for at området oppleves luftig. Videre legges det opp til siktrom mellom bebyggelsen slik at en får noen siktlinjer ut mot fjorden, selv fra vegene. Vegene, byggegrensene og det store lekearealet sentralt på området bidrar også til en viss avstand mellom bygningene og gjør at området oppfattes luftig.

Videre er det viktig med en høy arealutnyttelse i sentrumsnære områder nært kollektivknutepunkter og servicefunksjoner. Dette er helt i tråd med Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2024), og Statsforvalteren sitt innspill til varsel om oppstart. Videre er det snakk om et område som er omdisponert fra dyrkamark til boligformål. Utnyttelse av dette arealet må sees i sammenheng med regjeringens jordvernstrategi og økt fokus på å unngå nedbygging av dyrkamark. En høy utnyttelse av området er i tråd med dette.

Eiendommen gbnr. 7/25 er på om lag 14 daa. Utnyttelsesgraden legger dermed opp til en tetthet på 3 boliger pr. daa, eiendommen sett under ett. Om en tar utgangspunkt i arealet avsatt til bolig (9,3 daa) legger planforslaget opp til 5 boliger pr. daa. Det vurderes at avviket fra KPA er i tråd med overordna føringer, og at en høyere utnyttelse av området bør tillates.

6.1.2 Felles uteareal/lekeplass

I KPA er det krav til en nærlekeplass på 200 kvm der det etableres fem eller flere boenheter. Én nærlekeplass kan være felles for inntil 20 boenheter. For denne planen vil det dermed være krav til tre

nærlekeplasser på totalt 600 kvm. Det er også krav til en kvartalslekeplass på 1500 kvm der det etableres mer enn 20 boenheter. Totalt er det krav til 2100 kvm lekeplass. Samtidig er det krav til 50 kvm felles uteoppholdsareal/lekeplass pr. bruksenhet, noe som gir et krav på totalt 2350 kvm.

Planforslaget legger opp til en nærlekeplass på ca 400 kvm og en liten kvartalslekeplass på ca 1450 kvm, samt et felles uteareal (f_UTE) på ca 450 kvm. Totalt 2300 kvm, og marginalt lavere enn kravet i KPA. Arealene avsatt i planforslaget tilsvarer nærmere 51 kvm pr. boenhet.

For å kompensere for dette er det stilt noe høyere krav til innhold på lekearealet enn KPA krever og det som er anbefalt i veilederen *Statsforvalteren i Møre og Romsdal sine lekeplassråd*. Det vurderes at høyere kvalitet på innholdet på arealene er et godt kompromiss som veier opp for avvik i størrelse.

For å sikre at lekeplassene blir opparbeidet som tenkt, er det tatt inn rekkefølgebestemmelser som sikrer opparbeidelse av lekeplassene ved ferdigstilling av et gitt antall boenheter.

6.1.3 Privat uteareal

Kravet om privat uteareal videreføres. I tillegg blir størrelsen på utearealet spesifisert. For boenheter i ene-, tomanns-, eller rekkebolig blir kravet 50 kvm pr. enhet. Dette kan dekkes både på bakken og over bakken, på terrasser og takterrasser. For firemannsboligene stilles det krav til minst 6 kvm privat uteoppholdsareal pr. enhet. Dette skal dekkes på balkong/terrasse e.l. I tillegg blir det mye uteareal på bakken, som vil være eksklusivt for de i bygget, men ikke privat for den enkelte boenhet. Størrelsen på dette arealet spesifiseres ikke i planforslaget, men skal fremgå av utomhusplanen.

6.2 LANDSKAP

Planen legger opp til veger som følger høydekotene, og bebyggelse som trappes etter terrenget oppover lia. Utbyggingen blir en fortsettelse av eksisterende boligfelt. Dette vil gjøre at området vil oppfattes å gli inn i det det bygde miljøet som er der, framfor å stikke seg fram. Vi kan derfor ikke se at utbygginga vil gi vesentlige negative fjernvirkninger. Utbyggingen berører heller ikke en landskaps-type av stor interesse. Alt i alt vurderes planen å underordne seg hovedlinjer og karaktertrekk i det eksisterende landskapet.

6.3 STEDETS KARAKTER OG ESTETIKK

Den nye bebyggelsen blir en naturlig fortsettelse av det eksisterende boligområdet i området. Utbyggingen bygger opp under stedets karakter, samtidig som den introduserer noe nytt. Volum og høyder vil i hovedsak være noenlunde lik som hos bebyggelsen ellers i området. Det samme gjelder bebyggelsens orientering. Det nye vil være introduksjonen av seks- og åttmannsboliger, samt takformen pulttak. Eksisterende bebyggelse i området er oppført til forskjellige tider, noe som gjør at boligene har et variert formspråk. Utbyggingen av planområdet kan sånn sett sees som en naturlig utvikling av boligfeltet.

6.4 PLANENS FORHOLD TIL OMGIVELSENE

Utbyggingen vil gjøre området med variert enn det er i dag, og trolig åpne for en større variasjon i sammensetningen av beboere i området. Orientering, volum og høyder er ellers i samsvar med resten bygningene i nabolaget. Det vurderes at planen forholder seg til omgivelsene på en god måte.

6.5 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ, HERUNDER VIKTIGE SIKTROM

Planforslaget påvirker ingen kulturminner eller kulturmiljøer. Viktige siktrom, som utsikt til sjøen, ivaretas i mellomrommet mellom bebyggelsen.

6.6 JORDRESSURSER/LANDBRUK

Planforslaget vil legge til rette for å bygge ned landbruksareal. Omdisponeringa fra landbruk til bolig er imidlertid gjort i overordna plan, jf. avsnitt 2.1 (se sitat fra 2.1 under), og dette planforslaget endrer ikke forutsetningene for de vurderingene som er gjort der:

Departementet godkjente kommunestyrets vedtak om å avsette arealet til boligformål. Begrunnelsen var bla. at området ligger sentrumsnært, med kort veg til barne-skole og at det er i randsonen av et større jordbruksområde. Videre vektla de at kommunen hadde tatt ut store utbyggingsområder på dyrka mark fra KPA, og at de fleste nye forslag om utbygginger på dyrkamark ble trukket.

Planforslaget ivaretar likevel, i den grad det er mulig, jordressursen ved å sikre at matjorda skal skaves av og flyttes fra de bebygde områdene i planen. Dette er iht. Statsforvalteren i Møre og Romsdal sitt innspill til varsel om oppstart. Dette er sikret i bestemmelsene.

6.7 FORHOLD TIL KRAV I NATURMANGFOLDSLOVEN (KAP. II)

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

6.7.1 Kunnskapsgrunnlaget (§ 8)

I arbeidet med planen det tatt utgangspunkt i eksisterende kunnskap om naturmangfold i området. Det vil si at alle offentlig tilgjengelige databaser er tatt i bruk. Sett i sammenheng med planområdets plassering og eksisterende arealbruk i området, vurderes det at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig for å vurdere naturmangfoldet i området.

6.7.2 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.

6.7.3 Økosystemtilnærming og samlet belastning (§ 10)

Det er ikke registrert viktige, trua eller sårbare arter i planområdet. Det vurderes derfor at en utbygging av området ikke vil påvirke viktige strukturer for naturmangfoldet i området.

6.7.4 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver (§ 11)

Tiltaket bygger ned matjord. Tiltakshaver må bekoste flytting av matjordlaget. Dette er sikret i bestemmelsene.

6.7.5 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder (§ 12)

Utbygginga skal ivareta matjorda i området. 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.

6.8 REKREASJONSINTERESSER/BRUK/FOLKEHELSE

I Sykkylven er det kort veg til marka, og det er relativt korte avstander til og fra andre rekreasjonsområder, som idrettsplass, lekeplasser ved skole, og lignende. Planforslaget medfører ingen endringer i det eksisterende rekreasjonstilbudet, men vil gi en økning i antall personer som benytter seg av dette. Planforslaget vil legge opp felles utearealer som skal fungere som møteplasser og rekreasjonsområder for beboerne i området, også naboer, og vil sann sett ha positive virkninger for folkehelse.

6.9 UTEOMRÅDER

Planforslaget regulerer flere felles utearealer og det blir fine uteområder rundt bebyggelsen ellers. Området har gode solforhold og tilfredsstillende helningsgrad, og er skjermet fra trafikkareal, forurensning og elektromagnetiske felt. Kvaliteten på arealet er i tråd med kravene i KPA, og det vurderes derfor at planforslaget legger opp til svært gode utearealer.

6.10 BARNES INTERESSER

Lekeplassene tilrettelegger for små og større barn. Som beskrevet i avsnitt 5.1 er lekeplassen noe mindre enn kravet i KPA, men dette kompenseres for ved å stille noe høyere krav til innhold på lekeplassene. Kvaliteten på det fysiske miljøet (som beskrevet i avsnitt 5.8) er god, og tilfredsstiller kravene i KPA og råd om lekeplasser fra Statsforvalteren.

Mulige skoleruter er omtalt i avsnitt 5.12.3.

Som beskrevet i avsnitt 3.10 er det relativt kort veg fra planområdet til andre områder og tilbud som er aktuelle for barn og unge. Alt i alt vurderes det at planforslaget ivaretar barn- og unge sine interesser på en god måte.

6.11 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Planen legger opp til en ramme på 45 boenheter. Etter beregningsregler kan vi regne med at det blir 3 flere barn pr. alderstrinn i skolen, og 2 flere barn med behov for barnehageplass.

Utrekningen er foretatt slik:

100 nye boenheter generer 6,5 barn pr alderstrinn

80 % av barn i nye felt trenger barnehageplass

$45 \text{ boenheter} \times 6,5 / 100 = \text{ca. } 3 \text{ barn pr. alderstrinn trenger skoleplass.}$

$3 \times 0,8 = \text{ca. } 2 \text{ barn pr. alderstrinn trenger barnehageplass.}$

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.

6.12 TRAFIKKFORHOLD

6.12.1 Trafikksikkerhet

Om vi tar utgangspunkt i erfaringstall fra Statens vegvesen sin håndbok 146 Trafikkberegninger på 3,5 bilturer i døgnet pr. bolig, vil utbyggingen generere 157 bilturer i døgnet. Tatt i betraktning at nær halvparten av boenhetene skal være i leiligheter, er nok tallet en del lavere.

Det foreligger ikke tall på ÅDT for Grebstadvegen eller Åsvegen. Det antas at trafikkmengden i området er redusert som følge av at skolen er nedlagt, men at utbygging av området igjen vil øke trafikken noe.

Avkjøringen til og fra området er i en bakke. Stigningen er om lag 1:8. Det er samme situasjon som for Ullaviklia, på motsatt side av Åsvegen. Plankonsulent kan ikke se at det er registrert noen ulykker i tilknytning til det krysset. Det er god sikt oppover og nedover Åsvegen, og det er regulert frisisiktsoner for å sørge for at sikten forblir god. Det reguleres fortau langs planområdet og ned til Grebstadvegen, som ivaretar myke trafikanter og trafikksikkerheten.

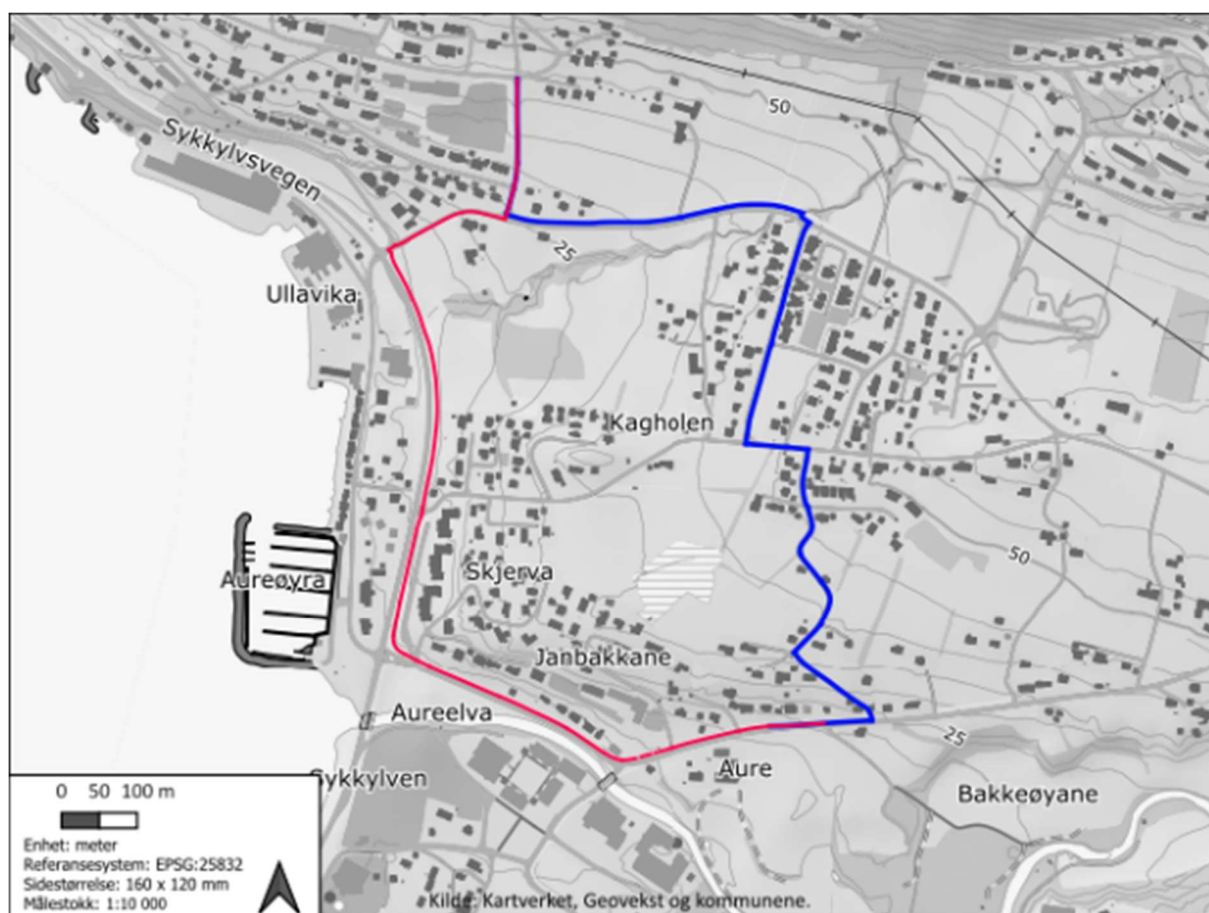
6.12.2 Kollektivdekning

Planforslaget medfører ingen endringer i kollektivtilbudet. Tilgjengelige knutepunkt er omtalt i pkt. 3.10. Det er imidlertid ikke tilrettelagt for kryssing av fv. 60 til vestgående bussruter (mot sentrum), så vegen dit kan ikke betegnes som trygg for myke trafikanter. I overnevnte reguleringsplan *Ullavika* er det regulert undergang under fv. 60. Trygg adkomst til bussholdeplassen må sees i sammenheng med utbedring av krysset.

6.12.3 Tilgjengelighet for gående og syklende

Planforslaget regulerer fortau ned til Grebstadvegen. Derfra er det mulig å komme seg til skole, sentrum og idrettsanlegg på en trygg måte, via fortau og gang- og sykkelveger.

Det er tilrettelagt for at barn og unge kan gå til skolen. Ruta om fv. 60 (rød linje i figuren under) har fortau og separat gang- og sykkelfelt, men ruta innebærer kryssing av Åsvegen, Grebstadvegen og Dalevegen. Skoleruta om Grebstadhagen/Myravegen (blå linje i figuren under) har separat fortau langs Grebstadvegen, men går ellers i vegbanen. Ruta innebærer kryssing av Åsvegen, Grebstadvegen og Dalevegen. Det er gode muligheter for å komme seg rundt ved å gå eller å sykle, fra planområdet.



Figur 6.1: Mulige skoleruter. Kilde: Norgeshus.

6.13 UNIVERSELL UTFORMING

Det legges opp til universell utforming av deler av f_LEK, og f_TV sikrer universelt utformet adkomst, slik at alle skal få muligheten til å benytte seg av de felles utearealene. Arealet er ikke i bruk av folk i dag, så sann sett blir området mer tilgjengelig.

6.14 ROS

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse i tilknytning til planarbeidet, i henhold til mal og sjekkliste fra Statsforvalteren i Møre og Romsdal. Analysen avdekker følgende forhold:

- Aktsomhetsområde for marin leire
- Støv og støy i anleggsfasen
- Ulykker i nærliggende transportårer.

6.14.1 Aktsomhetsområde for marin leire

Ifølge rapporten er det ikke fare for områdeskred, men det kan være utfordringer med lokal stabilitet, da planområdet ligger i aktsomhetsområde for marin leire. NVE anbefaler at ansvarsområde geoteknikk (RIG) er belagt for tiltak i områder der det er mulighet for marin leire. Dette følges opp i bestemmelsene. Det vurderes derfor at sikkerhet mot kvikkleire er ivaretatt.

6.14.2 Støy og støv i anleggsfasen

Utbygginga vil trolig 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.

6.14.3 Ulykker i nærliggende transportårer - Krysset Grebstadvegen x fv. 60

I høringsperioden ved varsel om oppstart kom det inn noen innspill som omhandlet trafikksituasjonen i nedre del av Grebstadvegen og krysset til fv 60.

Fylkeskommunen har i sitt innspill bedt om at det i planarbeidet blir tatt stilling til om krysset Grebstadvegen x fv. 60 er dimensjonert, vedlikeholdt og driftet slik at det vil tåle den økte trafikken som kommer av utbyggingen av planområdet. De opplyser også om at utvida bruk av eksisterende avkjørsler kun kan godkjennes etter en plan etter plan- og bygningsloven. Siden 1977 er det registrert 16 ulykker i krysset, og det er lokalt kjent for å være et problematisk kryss.

Plankonsulent er også gjort oppmerksom på at ny trase for Grebstadvegen er regulert i reguleringsplanen *Ullavika* (planID 15282004004), som ble vedtatt 23.9.2004. Med bakgrunn i den planen ble det gitt en midlertidig tillatelse til adkomst fra Grebstadvegens eksisterende trase, da det ble vedtatt en endring av del av reguleringsplanen *Jacobsgården* (planID 15282010003) den 28.6.2010. I saksframlegget fra den gang (arkivreferanse 2009/129-5640/2010) står det at ny adkomst skal opparbeides når Grebstadvegen er lagt om. Ut ifra årstallet for planvedtaket kan en anta at eksisterende kryss har blitt ansett som underdimensjonert en god stund. Plankonsulent kjenner ikke til hva som er årsaken til at omlegginga ikke er gjennomført.

Det antas at en stor del av trafikken gjennom krysset Grebstadvegen x fv 60 er trafikk til og fra Ullavik skole. Ullavik skole er nå nedlagt, noe som vil redusere trafikkmengden noe. Samtidig vil realisering av denne reguleringsplanen bidra til noe økt trafikk. Sykkylven kommunen har også informert om at østre del av Grebstadvegen skal oppgraderes, og forventer at trafikkmengden gjennom krysset totalt sett vil øke noe, spesielt i rushtida.

Dersom trafikkmengden holdes noenlunde lik dagens situasjon, vil realisering av denne reguleringsplanen gi en økning på 165 bilturer pr. døgn, noe som tilsvarer en økning på nærmere 8 % når en tar utgangspunkt i ÅDT på 2115. Denne planen legger ikke opp til risikoreducerende tiltak, og en må derfor se til andre planer for å finne en løsning på de trafikale problemene i krysset.

6.15 TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.15.1 Vann og avløp

Som omtalt i avsnitt 3.14 (teknisk infrastruktur) er teoretisk kapasitet om lag 40 s/l. Samtidig vil et uttak på over 29 l/s gi trykløst nett i området. Nettet kan dermed levere 29 l/s.

Preaksepterte ytelser i TEK17 er 20 l/s for småhusbebyggelse og 50 l/s, fordelt på minst to uttak, for annen bebyggelse. Planforslaget legger opp til boliger i spennet enebolig til firemannsbolig.

Sånn som det er tenkt i VA-planen skal det etableres 4 vannkummer med brannsluser, som vil dekke en radius på 50 m hver, dvs. 100 m mellom hver kum. Planforslaget legger opp til bebyggelse der slokkevann ivaretas ved en slokkevannkapasitet på 20 l/s, jf. preaksepterte ytelser i TEK17. Det vurderes dermed at kapasiteten på slokkevann er tilstrekkelig, og at sikkerhet mot brann er ivaretatt i planforslaget.

6.15.2 Strøm

Det er som nevnt ikke kapasitet på eksisterende nettstasjon. Det skal derfor etableres ny stasjon i planområdet, innenfor h370. Planforslaget medfører ingen negative virkninger for strømforsyningen til området for øvrig.

6.16 AVVEIING AV VIRKNINGER

Planforslaget gir ingen vesentlige virkninger for noen av de omtalte forholdene over. Forslaget legger opp til nye boliger i et sentrumsnært og attraktivt boligområde. Det tillates bebyggelse som vil stå seg godt sammen med øvrige boliger i området, og det legges opp til et stort og sammenhengende leke- og uteareal som vil gagne alle beboerne i området.

8 VEDLEGG