



# Reguleringsplan for Grebstadhagen B8

---

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering Grebstadhagen B8

PlanID 15282022005

Saksnummer 22/848

Dato for siste revisjon: 28.03.2023

## 1. Planens hensikt

---

Hensikten med planen er å tilrettelegge for et attraktivt boligområde på Grebstadhagen. Det regulerte området er vist med plangrense på plankart datert 20.01.23. Området reguleres til følgende formål:

### Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 pkt.1)

- Boligbebyggelse – frittstående småhusbebyggelse (BF)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK)
- Renovasjon (RA)
- Lekeplass (LEK)

### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 pkt.2)

- Kjøreveg (KV)
- Gang-/sykkelveg (GS)
- Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

### Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Frisikt (H140)

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 2.1 Kulturminner

Dersom det avdekkes historiske spor i grunnen, skal arbeidet stanses og meldes til relevant myndighet (jf. generell aktsomhetsplikt etter § 8 i kulturminneloven).

### 2.2 Overflatevann

Det skal ved behov etableres anlegg for oppsamling, fordrøyning og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veger og andre areal innenfor planområdet. Dette gjelder også for overflatevann som kommer fra områder utenfor planområdet.

### 2.3 Avkjørsler

Plassering av avkjørsler (vist på plankartet med piler) er veiledende. Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten.

### 2.4 Teknisk infrastruktur

Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler. Tekniske traseer skal, der det er mulig, følge vegtraseer. Eksisterende el-/telekabler skal ivaretas ved utbygging.



## 2.5 Utomhusplan

Det skal utarbeides en overordnet utomhusplan, og en detaljert utomhusplan for hele planområdet.

Utomhusplanene skal vise uteoppholdsareal, beplantning, overvannshåndtering, lekeareal og opparbeiding av dette, adkomst, parkering, sykkelparkering og renovasjon.

## 3. Bestemmelser til arealformål

---

### 3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

#### 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BF1-2, BK, f\_RA, f\_LEK)

##### 3.1.1.a Estetikk

Bygninger og anlegg skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal ha en helhetlig form og volumoppbygging, samt fremme gode gate- og uterom som kan benyttes av alle. Ved plasseringen av bygg eller anlegg og tilhørende uteareal samt parkeringsplasser skal det være en bevisst holdning til størrelse, form, materialbruk, detaljering, fargebruk og bruk av vegetasjon.

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng.

##### 3.1.1.b Plassering

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der det ikke er vist byggegrense gjelder plan- og bygningslovens bestemmelser angående avstand.

Bod/uthus, trapper, ramper, støttemurer, skjæring, fyllingsfot, levegger, ramper, terrasser, lekeapparater og parkeringsplasser på mark og lignende, kan plasseres utenfor regulert byggegrense og inntil 1 meter fra eiendoms grense.

##### 3.1.1.c Bebyggelsens utforming

Ny bebyggelse skal vektlegge god bokvalitet med tanke på blant annet estetikk/byggeskikk, lokalklimatiske forhold, solforhold, grønnstruktur med mer.

Tre skal være hovedmateriale for bebyggelsen. For å unngå massive uttrykk skal fasadene brytes opp ved hjelp av enten bygningsvolum, ulike materialer eller farger.

Boder skal benytte samme materiale og farge som boligene.

Plassering av inn- og utkjøring skal ikke være til hinder for trafikk.

##### 3.1.1.d Grad av utnyttning

Grad av utnyttning regnes etter prosent bebygd areal (%BYA).

##### 3.1.1.e Byggehøyde og takform

Innenfor planområdet tillates bygninger med saltak, pulttak eller annet skråtak. Carporter tilknyttet boligbygg tillates oppført med flatt tak, og eventuelt med takterrasse. Rekkverk på takterrasser medregnes ikke i høydeberegning.

Gesims- og mønehøyde for bebyggelsen skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

Maks gesimshøyde tillates inntil 8 meter og maks mønehøyde 9 meter. Ved oppføring av pulttak skal mønehøyde regnes som øvre gesims.



## Sykkylven kommune

Det kan etableres boder med gesimshøyde inntil 3,5 og maks mønehøyde 4 meter over ferdig planert terreng. Bodene skal tilpasses boligenes materialbruk og farge. Ved oppføring av pulttak skal mønehøyde regnes som øvre gesims.

### 3.1.1.f Uteoppholdsareal

Alle boenheter skal ha tilgang på privat uteoppholdsareal.

Det skal være minimum 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet. Uteoppholdsareal kan utformes som lekeareal, felles eller privat uteareal. Inntil 50 % av kravet til uteoppholdsareal kan dekkes på areal over bakkenivå.

Felles leke- og uteoppholdsareal skal opparbeides etter gjeldende plan- og forskriftskrav.

### 3.1.1.g Parkering

Innenfor arealformålene skal det legges til rette for minimum antall biloppstillingsplasser pr. boenhet etter størrelser på boenhetene. Antallet skal være i henhold til tabell nedenfor:

Størrelse Boenheter	Antall biloppstillingsplasser per boenhet
< 80 m <sup>2</sup>	1
80-120 m <sup>2</sup>	1,5
>120 m <sup>2</sup>	2

Det skal være minimum 1 gjesteparkering per 4,5 boenhet.

Det skal være minimum 1 sykkelparkeringsplass per boenhet.

### 3.1.1.h Kjøreveger

Kjøreveger innenfor BF1 og BK skal være felles for beboerne innenfor arealformålene. Vegene skal opparbeides med minimum 3,5 meters bredde og etableres med fast dekke.

## 3.1.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1-2)

### 3.1.2.a Formål

Innenfor formålet kan det etableres småhusbebyggelse i form av frittliggende eneboliger og tomannsboliger med tilhørende parkering og uteareal.

### 3.1.2.b Grad av utnyttning

Det tillates maksimum 6 boenheter innenfor BF1.

Det tillates maksimum 4 boenheter innenfor BF2.

Maksimum tillatt grad av utnyttning for hvert arealformål er

BF1: Maksimum 35 %

BF2: Maksimum 35 %

### 3.1.2.c Bebyggelse som inngår i planen

Juridiske linjer for «bebyggelse som inngår i planen» er ikke juridisk bindende. Bebyggelsen kan endres og rives uten å dispensere fra reguleringsplanen.



### 3.1.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK)

#### 3.1.3.a Formål

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

#### 3.1.3.b Grad av utnytting

Det tillates maksimum 12 boenheter innenfor BK.

Maksimum tillatt grad av utnytting for hvert arealformål er

BK: Maksimum 40 %.

#### 3.1.3.c Gang/sykkelveg

Innenfor arealformålet skal det opparbeides en felles gangveg mellom KV1 (Grebstadhagen) og Kagholvegen. Gangvegen skal ha fast dekke og 2,5 meters bredde.

### 3.1.4 Renovasjon (f\_RA)

f\_RA skal benyttes til felles hentepunkt for renovasjon for BF1 og BK. Renovasjon skal løses med frittstående beholdere. Det skal oppføres et skur for avfallsbeholderne.

### 3.1.5 Lekeareal (f\_LEK)

f\_LEK skal være felles uteoppholdsareal og lekeplass for beboere innenfor planområdet. Området skal utformes med høy kvalitet som innbyr til lek og opphold.

Området skal inngå i beregning for uteoppholdsareal for beboerne innenfor BF1 og BK. Området kan opparbeides med gangveger, beplantning og grillplasser etc.

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

## 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

### 3.2.1 Kjøreveg (KV1-3)

KV1 er privat adkomstveg til boligfeltet.

o\_KV2 er offentlig adkomstveg for hele boligfeltet.

f\_KV3 er felles oppstillingsplass for renovasjonsbil for felles hentepunkt til beboerne innenfor BF1 og BK.

### 3.2.2 Gang- og sykkelveg (GS)

GS er gangveg over privat grunn som skal være åpen for allmennheten.

### 3.2.3 Annen veggrunn – grøntareal (AVG1-4)

Areal regulert til annen veggrunn – grøntareal har samme eierform som vegen den er tilknyttet. Arealet kan benyttes til nødvendige tiltak for bygging, drift og vedlikehold av veganlegget. Innenfor arealformålet er det tillatt å etablere skjæring/fylling, grøft, rekkverk, teknisk infrastruktur, lys, snølagring m.m.



## 4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

### 4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140\_1-2)

#### 4.1.1 Frisikt (H\_140\_1-2)

I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående oppstammede trær inntil 15 cm i diameter som ikke hindrer sikten tillates.

## 5. Rekkefølgebestemmelser

---

### 5.1 Før rammetillatelse (felt BF1, BK, f\_RA, f\_LEK)

#### 5.1.1 Utomhusplan

Det skal utarbeides en overordnet utomhusplan ved søknad om rammetillatelse.

### 5.2 Før igangsettingstillatelse (felt BF1-2, BK, f\_RA, f\_LEK)

#### 5.2.1 Utomhusplan

Det skal utarbeides en detaljert utomhusplan ved søknad om igangsettingstillatelse.

#### 5.2.2 Geoteknikk

Før det kan gis igangsettingstillatelse for søknadsppliktige tiltak, med krav om ansvarsrett, som kan ha konsekvenser for lokal stabilitet, skal ansvarsrett for geoteknikk belegges.

#### 5.2.3 Anleggsvirksomhet

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, tilfredsstilles.

For å oppnå tilfredsstillende støvforhold i anleggsfasen skal T-1520, Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, legges til grunn.

### 5.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt BF1-2, BK, f\_LEK)

#### 5.3.1 Teknisk infrastruktur

Bebyggelse kan ikke tas i bruk før teknisk infrastruktur (veg, vann, avløp, elektrisitet m.m.) er etablert.

Gangstien gjennom arealformål BK skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for boligene innenfor arealformål BK.

Før det kan gis ferdigattest for ny bebyggelse innenfor BF1 og BK skal leskur for avfallsdunker være ferdig opparbeidet.

#### 5.3.2 Lekeareal

Før det kan gis ferdigattest for ny bebyggelse innenfor planområdet skal areal for lekeplass være ferdig opparbeidet innenfor arealformål f\_LEK. Opparbeidelsen skal være i henhold til godkjent utomhusplan og bestemmelse 3.1.5.