



## Sykkylven kommune

PLANID-  
Arkiv: 15282022005, FA-  
L13  
JournalpostID: 23/31616  
Saksbehandlar: Arild Sunde Rinnan  
Dato: 06.10.2023

### Saksframlegg

Saknr.	Utval	Møtedato
PS-46/23	Nærings- og utviklingsutvalet	18.10.2023
PS-80/23	Kommunestyret	06.11.2023

### 7/30 m.fl. Detaljregulering Grebstadhagen B8 - 2. gongs politisk behandling - Framlegg om eigengodkjenning

#### Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 1.ledd, eigengodkjenner kommunestyret i Sykkylven kommune fremja planforslag, Detaljregulering Grebstadvegen B8 (planid 15282022005), jamfør plankart, føresegner og planomtale sist revidert 10.10.2023.

#### Nærings- og utviklingsutvalet - 46/23

#### **NU - behandling:**

Arealplanleggar Arild Sunde Rinnan orienterte og svara på spørsmål.

Det vart lagt fram slikt felles forslag til vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 1.ledd, eigengodkjenner kommunestyret i Sykkylven kommune fremja planforslag med slikt krav i § 3.1.5:

Leikeapparat skal vere eit statisk som for eksempel dobbelt/trippelt dissestativ, andre lleikeapparat skal vere klatring/hinder/balanse som er allsidige og fremjar motoriske ferdigheiter.

Detaljregulering Grebstadhagen B8 (planid 15282022005), jamfør plankart, føresegner og planomtale sist revidert 10.10.2023.

#### **NUVedtak:**

#### **Nærings- og utviklingsutvalet si tilråding:**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 1.ledd, eigengodkjenner kommunestyret i Sykkylven kommune fremja planforslag med slikt krav i § 3.1.5:

Leikeapparat skal vere eit statisk som for eksempel dobbelt/trippelt dissestativ, andre lleikeapparat skal vere klatring/hinder/balanse som er allsidige og fremjar motoriske ferdigheiter.

Detaljregulering Grebstadhagen B8 (planid 15282022005), jamfør plankart, føresegner og planomtale sist revidert 10.10.2023.

## Kommunestyret - 80/23

### **KST - behandling:**

Clara Strømmegjerde bad om å få vurdert sin habilitet som gift med dagleg leiar i firma som har utbyggeravtale med grunneigar.  
Otto Magne Strømmegjerde bad om å få vurdert sin habilitet som sivgerfar til dagleg leiar i firma som har utbyggeravtale med grunneigar.  
Begge gjekk frå og Anne Karin Watters og Henning Tandstad tok sete som vara.  
Begge vart deretter samrøystes vedtekne inhabile.  
Samrøystes vedtak: Som tilrådinga frå Nærings- og utviklingsutvalet.

### **KSTVedtak:**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 1.ledd, eigengodkjenner kommunestyret i Sykkylven kommune fremja planforslag med slikt krav i § 3.1.5:  
Leikeapparat skal vere eit statisk som for eksempel dobbelt/trippelt dissestativ, andre lleikeapparat skal vere klatring/hinder/balanse som er allsidige og fremjar motoriske ferdigheiter.  
Detaljregulering Grebstadhagen B8 (planid 15282022005), jamfør plankart, føresegner og planomtale sist revidert 10.10.2023.

### **Bakgrunn for saka**

Planforslaget var til 1. gongs politisk behandling i NU-møtet 24.04.2023. Der vart det vedtatt å legge planforslaget ut til 1. gongs høyring og offentleg ettersyn. Merknadsfristen var 14.06.2023.

Det kom inn merknader frå 7 partar. 6 offentlege og 1 privat. Merknadane ligg vedlagt saka og er oppsummert/kommentert i dokumentet «B8 Grebstadhagen\_Merknadsvurdering etter 1. gongs høyring og offentleg ettersyn».

Planforslaget er justert på områder der dette er vurdert som naudsynt etter prosessen med høyring og offentleg ettersyn. Planforslaget vert lagt fram til 2.gongs politisk behandling med innstilling om å eigengodkjenne reguleringsplanen.

### **Saksopplysningar**

Planforslaget er utarbeida av Norgeshus AS v/Espen Daaland Holmli. Forslagsstillar er Ludviksen Bygg AS. Formålet med planen er å legge til rette for bustadbygging med tilhøyrande infrastruktur innanfor delfelt B8 i eksisterande "reguleringsplan for Grebstadhagen I/Myra" frå 1999 og "bebyggelsesplan for Grebstad/Myra I - B4, B5, B6, B7 og del av B1 og B2" frå 2001.

#### *Omtale av planforslaget*

Innanfor området er det regulert to delfelt for frittliggande småhusbebyggelse og eit for konsentrert småhusbebyggelse. Innanfor området med frittliggande småhusbebyggelse (BF1 og BF2) kan det settast opp maksimalt 8 bueiningar. 6 bueiningar innanfor BF1 og 2 bueiningar innanfor BF2. Innanfor område med konsentrert småhusbebyggelse (BK) kan det settast opp maksimalt 12

bueiningar med inntil 6 bueiningar i eit bygg. Intensjonen med avkøyrsevegen som er regulert i reguleringsplanen frå 2001 er vidareført med ein noko justert veglinje for å ikkje kome inn i eksisterande bustadtomter gnr.7 bnr.311 (7/311) og gnr.7 bnr.312 (7/312). Denne avkøyrsevegen skal nevnte bustadtomter og området BK få sine avkøyrslar frå. Det er regulert ein sambinding for gåande/syklende mellom denne tilkomstvegvegen og eksisterande tilkomstveg som fører ned til Kagholvegen. Sør-vest i planområdet blir det regulert eit område for leik og felles uteareal. Dette området er i overkant av 800 m<sup>2</sup> og har innhaldskrav knytt til leik. Området skal skjermast frå veg med gjerde eller liknande.

#### *Felles behandling av plan- og byggesak*

Vanlegvis blir byggesak utarbeida i etterkant av reguleringsplan. Det er likevel tillat å gjennomføre desse i ein parallell prosess, jf. plan- og bygningslova §§ 1-7 og 12-15. Til saka ligg det byggemeldingsteikningar (situasjonsplan, fasadar og snitt) som vanlegvis følger nabovarslinga til byggesak. Dette er for 2-mannsbustadar på område BF1, 6-mannsbustadar på område BK og boder innanfor planområdet. Ved offentleg ettersyn har sektormyndene og naboar fått moglegheit til å både uttale seg til plansaka og til den konkrete byggesaka.

#### **Gjennomgang og vurdering av sentrale tema i planprosessen**

##### *Plassering av fellesveg/gangveg mellom Grebstadvegen og Kagholvegen*

Naboar til planområdet har kome med merknad at regulert innkøyringsveg i bygnadsplanen frå 2001 må bli realisert som planlagt og ikkje bli trekt vestover inn i området BK, som tenkt i planforslaget som var til høyring. Dette er den regulerte tilkomstvegen til eigedomane 7/311 og 7/312. Tilkomstande dei har i dag er berre midlertidig til ny veg er på plass har det kome fram tidlegare i planprosessen. Dei argumentera også med at det er betre at gåande frå gangvegen i Grebstadhagen å komme seg vidare til Kagholvegen ved å gå rett over gata og ikkje måtte inn på ein gangveg lenger vest på BK-området. Denne felles tilkomstvegen er no lagt inn i planforslaget og vil gje BK området eigedomane 7/311 og 7/312 tilkomst. Samstundes kan gåande nytte vegen for å komme seg vidare ned på Kagholvegen mellom felt B8 og B7 i reguleringsplanen frå 1998. Plankonsulent har vurdert at vegen kan nyttast til blanda trafikk på denne strekninga. Fellesvegen er justert noko vestover frå slik den er regulert i 2001 planen for å unngå å gå inn i eigedomane 7/311 og 7/312. Fellesvegen vil bli samanbude med eksisterande fellesveg vest for 7/96 med eit kortare strekke med gang- og sykkelveg.

##### *Leikeareal*

Barne- og ungdomsrepresentanten (BU) i Sykkylven gjev i sin merknad innspel om at sidan ein planlegg meir enn 20 bueiningar innanfor området og ein ikkje planlegg ein kvartalsleikeplass innanfor planområdet, så må ein kompensere for dette med eit høgare innhald- og kvalitetskrav på nærleikeklassen innanfor planområdet. BU er fornøgd med at nærleikeklassen er større enn krava i kommunedelplanen, men bemerkar at kvartalsleikeklassen nord for planområdet i liten grad legg til rette for varierende fysiske aktiviteter utanom ballspel. Så sjølv om minimumskravet til leikeapparat er auka frå eit til to så vurderer BU dette som svært lite i høve små barn sine behov for ulike typar leik.

Forslagstillar har etter høyringa redusert antall bueiningar på felt B2 frå fire til to, så då er antall nye bueiningar som kan etablerast innanfor området 19 stk. I administrasjonen sine vurderingar blir det trekt fram at rett nord for planområdet over vegen Grebstadhagen ligg ei stor kunstgrasbane på 800 m<sup>2</sup> som kan brukast til ballspel og eit ikkje-opparbeida område på 200 m<sup>2</sup>. Like bortanfor ligg ein leikeplass på 500 m<sup>2</sup> med variert innhald (blant anna 2 huskestativ, sandkasse, vippehus, klatrestativ/sklie og benkar). Dette ligg innanfor 120 meter i luftlinje til bustadane som kan etablerast innanfor planområdet. I tillegg er det satt av eit stort areal for leik og opphold innanfor sjølv planområdet. Krav til obligatorisk leikeapparat er auka frå eit til to. Noko som er eit meir enn minimum krav i kommunedelplanen. NU kan vurdere om dette er tilstrekkeleg eller om det bør stillast krav om fleire obligatoriske opparbeida leikeapparatar. Det er også tatt inn at

leikeplassen skal ha høg kvalitet og skal vere inspirerende for barn. Ei samla vurdering er difor at barn- og unges interesser på leik er ivarettatt for planområdet slik planforslaget er presentert.

### *Utnyttingsgrad og 6-mannsbustad*

I merknad frå høyringa er det kome spørsmål til kvifor utnyttingsgrada for område B8 er sett høgare enn i reguleringsplanen frå 1999. I 1999 planen er det satt ein utnyttingsgrad på 25% BYA. I kommunedelplanen frå 2019 er det satt ein aksept for utnyttingsgrad for ein- og tomannsbustader på maks. 35 % BYA og for konsentrert småhusbebyggelse på maks. 40% BYA. Sidan B8 området er underlagt krav om detaljregulering før utbygging, vurderer kommunen at ein i ny plan kan gjere tilpassingar som ta opp i seg dei nyare retningslinjene kommunen har satt til utnyttingsgrad. Det har også vore eit fokus frå Statsforvaltaren å ha høg utnytting på allereie avsette byggeområde som er sentrumsnært for å førebygge å måtte avsette meir dyrka jord til utbygging i framtida.

Det er tatt opp i merknad at ein med å etablere 6-mannsbustader så vil ein forringe bukvaliteten i området, både visuelt og at bueiningane vil få stor "gjennomtrekk". Områda rundt består for det meste av einebustader, kjeda einebustader og nokre to- og firemannsbustader. Dei meiner at med slike bygg vil naboar få ein "vegg" på 25 meter bredde forran seg. I saksframlegget til første gongs behandling vurderte kommunen at 6-mannsbustad er innanfor begrepet konsentrert busetnad i reguleringsplanen frå 1999. Slik bustadane blir skissert i situasjonsplanen vedlagt plansaka så er desse 6-mannsbustadane noko større høgde- og lengdemessig enn andre bustadbygg i nærleiken. Kommunen vurderer likevel at denne bustadtypen ikkje vil bryte vestleg med miksen som er av forskjellige bustadtyper og bustadstørrelser i området. 6-mannsbustadane blir også lagt eit stykke vestover på eigedomen og ein får ein parkeringsplass og tilkomstveg mellom 6-mannsbustadane og eigedomane 7/311, 7/312 og 7/96, noko som skapar ein avstand mellom eksisterande og nye bustader. Mellom eksisterande hus på naboeigedomane og planlagde 6-mannsbustadar er det omtrent 25 meter.

### *Trafikktryggleik*

Gjennom reguleringsprosessen har det vore innspel på trafikktryggingstiltak på Myravegen, sist frå Trafikktryggingssgruppa i Sykkylven kommune. Gruppa stilte seg undrande til at etablering av fartsdempande tiltak, som fartsdumpar ikkje kunne fastsettast i ei plansak etter plan- og bygningslova. Gruppa meina at fartsgrensa på Myravegen må reduserast og at det må byggast fartsdumpar der.

Avgjersla om å etablere fartsdempande tiltak ligg til vegmyndigheita. For Myravegen er dette kommunen. Reguleringsplanen kan difor ikkje avgjere om og kva for fartsdempande tiltak som skal settast i verk.

Reduksjon av fartsgrense for Myravegen var ein del av ein større sak av vurdering av fartsgrenser i NU-sak PS-40/23 den 04.09.2023. Der vart det vedtatt 40 km/t på Myravegen. Den nye fartsgrensa tar til å gjelde straks dei nye skilta er set opp. I kartvedlegget i saka er det på Myravegen også markert ein fartshump ca ved austre avkøyring til Grebstadhagen, men det kjem ikkje fram av saksframlegget eller vedtaket konkret når den skal etablerast.

### **Oppsummering**

Detaljreguleringa vil legge til rett for den siste større utbygginga innanfor reguleringsplanen Grebstad/Myra I frå 1999 som er området rundt Grebstadhagen. Planen legg opp til eit potensiale for 19 nye bustader innanfor området. Dette blir bueiningar som blir liggande relativt sentrumsnært, og ikkje langt frå ny sentrumsskule på Bakkeøyane. Detaljreguleringa legg opp til ei utnyttingsgrad som er større enn kva som låg som grunnlag i planen frå 1999, men den er i tråd med nyare retningslinjer for utnyttingsgrad i gjeldande kommunedelplan. Administrasjonen vurderer at dette er tilpassingar som kan gjerast i nye planprosessar.

Det er gjort tilpassingar i planforslaget for å realisere tilkomstveg til tilliggande eigedomar i vest slik gjeldande reguleringsplan frå 2001 legg opp til. Denne kan også nyttast av gåande for å komme seg gjennom området og vidare til Kagholvegen.

Om ein ser området for seg sjølv så er det akkurat over grensa på 20 bueingar som er kravet før ein må sette av område for kvartalsleikeplass i kommunedelplanen. Om ein trekk inn ballplass og etablert leikeplass som ligg i nærleiken i vurderinga, i tillegg til leikeplassen som skal etablerast innanfor planområdet, så er administrasjonen sin konklusjon at barn og unges interesser er ivaretatt.

Administrasjonen si anbefaling er å eigengodkjenne reguleringsplanen.

### **Økonomiske konsekvensar**

Det er vurdert at det ikkje er negative økonomiske konsekvensar i samband med reguleringa av området for kommunen. Kommune vil få utgifter knytt til fartsreducerande tiltak langs Myravegen, men dette er ikkje aleine ein konsekvens av reguleringa og auka antall bustader i område.

Torbjørn Emblem  
kommunedirektør

### **Vedlegg:**

15282022005 - Grebstadhagen B8 - Føresegner rev. 10102023

15282022005 - Grebstadhagen B8 - Plankart rev. 10102023

15282022005 - Grebstadhagen B8 - Planomtale rev.10102023

Merknader frå 1.gongs høyring og offentleg ettersyn\_samla

B8 Grebstadmyra\_Merknadsvurdering etter 1. gongs høyring og offentleg ettersyn

V3 Situasjonsplan, utomhusplan og terrengsnitt

V4 3D-Illustrasjoner

V5 Sol-skygge studie

V6 Renovasjonsteknisk plan

V7 VA-rammeplan og notat

V8 Arkeologiske undersøkelser

V10 Byggemeldingstegninger seksmannsboliger

V11 Byggemeldingstegninger tomannsboliger

V12 Byggemeldingstegninger Boder

2022005 Grebstadhagen B8 ROS-analyse