

Reguleringsplan for Åsgarden BU2

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering Åsgarden BU2

PlanID 15282023002

Saksnummer 26/264

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å tilrettelegge for frittliggende og konsentrert boligbebyggelse med tilhørende uteareal på gnr. 7 bnr. 25 ved Åsgarden. Det regulerte området er vist med plangrense på plankart datert 15.10.2025. Området reguleres til følgende formål:

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

- Boligbebyggelse (B1-2)
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1-3)
- Energianlegg (EA)
- Lekeplass (LEK)
- Uteoppholdsareal (UTE)
- Renovasjonsanlegg (RA)

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

- Kjøreveg (KV1-6)
- Fortau (FO1-3)
- Gang- og sykkelveg (GS)
- Annen veggrunn – grøntareal (AVG1-10)

Grønnstruktur (§ 12-5 pkt. 3)

- Friområde (FRI1-3)
- Turveg (TV)

Hensynssoner: (PBL § 12-6)

- Frisikt (H_140)
- Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Kulturminner

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

2.2 Universell utforming

Byggeområder med tilhørende utearealer skal etterstrebes planlagt og utført etter prinsippene for universell utforming med tilfredsstillende atkomst til alle bygninger, og med veger og interne gangveger som gir god framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne, i tråd med bestemmelsene i byggteknisk forskrift.

Der terrenget er for bratt til at kravet om universell utforming av stigningsforhold kan oppnås, tillates stigning inntil 1:10, eller trapp.

2.3 Fremmede arter

Fremmede arter skal ikke innføres eller spres ved opparbeiding og beplanting av areal. Ved nyplanting skal det benyttes arter som er stedeigne for området eller landsdelen.

2.4 Avkjørsler

Det tillates avkjørsler fra f_KV1 og f_KV2 til boligene der det fremkommer i utomhusplan, jf. pkt. 5.1.1.

2.5 Flytting av matjord

Matjorda innenfor planområdet skal ivaretas og brukes til opparbeiding av nytt jordbruksareal eller til forbedring av annen dyrket eller dyrkbar mark til matproduksjon.

Veilederen «Jordmasser – frå problem til ressurs» skal legges til grunn for gjennomføring av jordflyttinga. Ved behov for endringer i matjordplanen må dette meldes inn til landbruksforvaltningen i kommunen og godkjennes på forhånd. Kommunen kan føre tilsyn med jordflyttinga og stoppe arbeidet dersom det blir oppdaget forhold som ikke er i tråd med matjordplanen.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (BF1, BK1-3).

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. 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, uthus og lignende, skal benytte samme materiale og farge som boligene.

3.1.1.b Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som angitt på plankartet.

Bod/uthus, trapper, ramper, støttmurer, skjæring, fyllingsfot, levegger, ramper, terrasser, lekeapparater og parkeringsplasser på mark, og lignende, kan plasseres utenfor regulert byggegrense og inntil 1 meter fra eiendomsgrense. Tiltak utenfor byggegrense mot kommunal veg må godkjennes av kommunen.

3.1.1.c Byggehøyde og takform

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

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, uthus og lignende, med gesimshøyde inntil 3,5 og mønehøyde inntil 4 m. Bodene skal tilpasses boligenes materialbruk og farge. Ved oppføring av pulttak skal mønehøyde regnes som øvre gesims. Tekniske anlegg/installasjoner, som solcellepaneler, tillates oppført over høydebegrensning.

Gesims- og mønehøyde for bebyggelsen skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng. For BK2 (A og B) skal høyden måles fra topp på parkeringsanlegg.

3.1.1.d Uteoppholdsareal

Alle boenheter skal ha tilgang på privat uteareal.

Det skal avsettes minst 50 m² privat uteoppholdsareal pr. enebolig og pr. boenhet i tomannsbolig og rekkehus. Dette kan løses på terreng, balkong, terrasse eller takterrasse.

Det skal avsettes minst 6 m² privat uteoppholdsareal pr. enhet i firemannsboligene. Dette kan løses på privat balkong, terrasse eller takterrasse.

3.1.1.e Parkering

Det skal etableres parkeringsplasser etter følgende:

- 1,0 p-plass for bil pr. boenhet < 80 m² BRA.
- 1,5 p-plasser for bil pr. boenhet 80-120 m² BRA.
- 2,0 p-plasser for bil pr. boenhet > 120 m² BRA.
- 1,0 p-plass for sykkel pr. boenhet.

Parkeringsplassene skal benyttes av beboere og gjester.

3.1.2 Boligbebyggelse (B1-2)

Del av eksisterende boligtomt. B1 er omfattet av frisiktsona til Grebstadvegen.

3.1.3 Boligbebyggelse –frittliggende småhusbebyggelse (BF1)

Innenfor formålet kan det etableres eneboliger og tomannsboliger. Det tillates maks 9 boenheter. Det tillates en utnyttelsesgrad på maks 35 %-BYA.

3.1.4 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1.A-B)

Innenfor formålet kan det etableres kjedede eneboliger og rekkeboliger o.l..

Det tillates maks 8 enheter. Det tillates en utnyttelsesgrad på maks 50 %-BYA for feltene samlet.

3.1.5 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK2.A-B)

Innenfor formålet kan det etableres kjedede eneboliger, rekkeboliger og flermannsboliger inntil firemannsbolig.

Det tillates maks 16 enheter. Det tillates en utnyttelsesgrad på maks 65 %-BYA for feltene samlet.

3.1.6 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK3)

Innenfor formålet kan det etableres rekkehus og flermannsboliger inntil firemannsbolig. Det tillates maks 12 boenheter. Det tillates en utnyttelsesgrad på maks 45 %-BYA.

3.1.7 Energianlegg (EA)

Innenfor området tillates det etablert en nettstasjon.

3.1.8 Renovasjonsanlegg (f_RA)

Areal skal benyttes til felles renovasjonsløsning.

3.1.9 Lekeplass (f_LEK1-2)

Innenfor området skal det anlegges en nærlekeplass på ca. 400 m² og en kvartalslekeplass på resterende areal innenfor. Området skal skjermes mot veg ved hjelp av gjerde eller lignende.

Nærlekeplassen skal etableres med minimum en sandkasse på 15 m² og tre lekeutstyr/apparat, samt en sittegruppe med min. 2 benker og bord for de voksne. Ett av lekeapparatene skal være statisk, for eksempel et dobbelt eller trippelt dissestativ, mens et annet lekeapparat skal være til klatring, hinder eller balanse, som er allsidige og fremmer motoriske ferdigheter.

Kvartalslekeplassen skal etableres med minimum fire lekeapparater beregnet for de over 6 år, samt et område som tilrettelegger for fotball, volleyball, sykling, eller andre lignende aktiviteter som oppmuntrer til fysisk aktivitet. Ett apparat kan erstattes med et landskapselement.

Området skal utformes med høy kvalitet som innbyr til lek og opphold. Området kan opparbeides med gangveger, beplantning og grillplasser etc, samt terrengbearbeiding og støttemurer o.l. som er nødvendige for dette. Støttemurer kan plasseres i formålsgrense mot BK1 (AB) og BK2 (AB).

Utforming og innhold skal fremkomme av utomhusplanen, jf. pkt. 5.1.1. Felles leke- og uteoppholdsareal skal opparbeides etter gjeldende plan- og forskriftskrav.

Innenfor formålet kan det oppføres et felles aktivitet-/samlingshus som skal være felles for området.

Det skal opparbeides en universelt utformet turveg gjennom området (f_TV). Nødvendige skjæringer og fyllinger knyttet til f_TV tillates innenfor området.

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

3.2.1 Kjøreveg (KV1-6)

f_KV1-2 er adkomstveger til området. Vegene skal opparbeides som angitt i plankartet og etableres med asfaltdekke.

o_KV3 og o_KV4 er Åsvegen, som er regulert til offentlig veg som i dag.

KV5 er adkomstveg til boligene som planområdet grenser til, i nord, og ei tomt i nordvestlig hjørne av BF1.

O_KV6 er Grebstadvegen, som er regulert til offentlig veg som i dag.

3.2.2 Fortau (o_FO1-3)

o_FO1-3 skal etableres som angitt i plankartet, dvs. 3 m bredde, og med 1,5 m sideareal. Fortauet skal etableres med asfaltdekke. Fortau skal opparbeides iht. N100 Veg og gateutforming.

3.2.3 Gang- og sykkelveg (o_GS)

O_GS er eksisterende gang og sykkelveg langs Grebstadvegen.

3.2.4 Annen veggrunn – grøntareal (f_AVG1-6)

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, som å etablere skjæring/fylling, grøft, rekkverk, teknisk infrastruktur, lys, snølagring m.m.

3.2.5 Annen veggrunn – grøntareal (O_AVG7-10)

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, som å etablere skjæring/fylling, grøft, rekkverk, teknisk infrastruktur, lys, snølagring m.m.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Friområde (FRI1-3)

FRI1-3 er snarveg/grønn forbindelse mellom boligfeltene og felles uteareal.

3.3.2 Turveg (f_TV)

F_TV er universelt utformet adkomst til lekeareal. F_TV skal opparbeides i 2 meter bredde, og ha fast og sklisikkert dekke. F_TV skal opparbeides iht til gjeldende krav i teknisk forskrift.

Det tillates å justere/flytte f_TV, dersom det er nødvendig for å sikre universell utforming, eller dersom det gir en mer hensiktsmessig plassering av boligene innenfor BK1.A-B og BK2.A-B.

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

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140_1-4, H370)

4.1.1 Frisikt (H_140_1-6)

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. Likeledes kan enkeltstående oppstammede trær inntil 15 cm i diameter som ikke hindrer sikten tillates.

4.1.2 Høyspentanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)

H370 omfatter faresone for nettstasjon. Oppføring av nødvendige konstruksjoner for nettstasjonens funksjoner er tillatt innenfor faresonen. Tiltak etter plan- og bygningsloven §20-1 skal godkjennes av nettleverandør.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før igangsettingstillatelse

5.1.1 Utomhusplan

Før det kan gis igangsettingstillatelse til etablering av nye boenheter, skal det utarbeides en detaljert utomhusplan som skal godkjennes av Sykkylven kommune. Utomhusplan skal vise uteoppholdsareal, beplantning, lekeareal og opparbeiding av dette, adkomst, grønne forbindelser, gangveger, parkering, evt. sykkelparkering, område for snøopplag og renovasjon. Den skal også vise hvilken del av lekeplassen som er universelt utformet.

5.1.2 Geoteknikk

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

5.1.3 Flytting av matjord

Før det kan gis igangsettingstillatelse til første tiltak innenfor planområde skal landbrukssjefen godkjenne mottaksarealet og en matjordplan med terrengprofil. Matjorda skal ikke flyttes før denne tillatelsen er gitt.

5.1.4 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 gjeldende *retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen*, T-1442, tilfredsstilles.

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

5.2 Før bebyggelse tas i bruk

5.2.1 Lekeareal og utomhusanlegg

Lekeplasser (f_LEK1-2) skal opparbeides som angitt i 3.1.8:

- Nærlekeplassen skal være ferdigstilt med funksjonskrav før den første boenheten gis brukstillatelse.

- Kvartalslekeplassen skal være ferdigstilt med funksjonskrav før den 12. boenheten gis brukstillatelse.

Med ferdigstilt menes at området er ryddet, planert og tilsådd, at lekeapparater/utstyr er montert og at krav i bestemmelse §3.1.9 er oppfylt. Dette skal være ferdig opparbeidet senest påfølgende vekstsesong.

- 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.

5.2.2 Teknisk infrastruktur

Før det gis brukstillatelse til nye boenheter innenfor planområdet skal teknisk infrastruktur (veg, vann, avløp, elektrisitet m.m.) være etablert.

Før det gis brukstillatelse for 12. boenhet innenfor planområdet skal fortau o_FO1-3 være ferdig opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse til nye boenheter innenfor planområdet skal det dokumenteres at jordflyttinga er gjennomført i samsvar med godkjent matjordplan.