



Arkiv: PLANID-15282022005,
FA-L13
JournalpostID: 23/2947
Saksbehandlar: Arild Sunde Rinnan
Dato: 13.04.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
PS 20/23	Nærings- og utviklingsutvalet	24.04.2023

Detaljregulering Grebstadhagen B8 - Politisk behandling før 1. gongs høyring og offentleg ettersyn

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak

Planforslaget til Detaljregulering Grebstadhagen B8 (planid 15282022005) vert lagt ut til 1. gongs høyring og offentleg ettersyn, jf. plan- og bygningslova § 12-11.

Nærings- og utviklingsutvalet - 20/23

NU - behandling:

Einingsleiar tekniske tenester Bjarte Hovland svara på spørsmål.

Utvalet drøfta saka.

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

NU - Vedtak:

Planforslaget til Detaljregulering Grebstadhagen B8 (planid 15282022005) vert lagt ut til 1. gongs høyring og offentleg ettersyn, jf. plan- og bygningslova § 12-11.

Saksutgreiing

Bakgrunn for saka

Planforslaget er vurdert av administrasjonen og leggst fram for nærings- og utviklingsutvalet for behandling før 1. gongs høyring og offentleg ettersyn.

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.

Innspela til oppstartsvarsel er oppsummert og kommentert av plankonsulent i planomtalen kapittel 6.2.

Omtale av planforslaget:

Innanfor området er det regulert to delfelt for frittliggende småhusbebyggelse og eit for konsentrert småhusbebyggelse. Innanfor området med frittliggende småhusbebyggelse (BF1 og 2) kan det settast opp maksimalt 10 bueiningar. 6 bueiningar innanfor BF1 og 4 bueiningar innanfor BF2.

Innanfor område med konsentrert småhusbebyggelse (BK) kan det settast opp maksimalt 12 bueiningar med inntil 6 bueiningar i eit bygg.

Det blir no utarbeida byggesøknad parallelt med plansaka for to 6-mannsbustader innanfor BK og tre 2-mannsbustadar innanfor BF1.

Bustadane innanfor BK skal ha ein felles parkeringsplass som blir liggande mellom ny bebyggelse og eksisterande bebyggelse i aust.

Gjennom område BK skal det opparbeidast ein gangveg som blir å forbinde Grebstadhagen med Kagholvegen. Denne forbindingsvegen ligg inne i reguleringsplanen frå 1999, og blir no videreført med ei noko anna vegføring innanfor delfelt BK.

Sør-vest i planområdet blir det regulert eit område for leik og felles uteareal. Dette området er i overkant av 800 m² og har innhaldskrav knytt til leik. Området skal skjermast frå veg med hekk/gjerde eller liknande.

Felles behandling av plan- og byggesak

Vanligvis 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 bodar innanfor planområdet. Ved offentleg ettersyn vil sektormynd og naboar få moglegheit til å både uttale deg til plansaka og til den konkrete byggesaka. Uttaletida til begge saker vil vere 6 veker. Etter endt uttaletid vil forslagsstillar ha grunnlag for å ferdigstille plansaka og søknad om rammeløyve til byggesaka.

Vurdering

Reguleringsplanen for Grebstadhagen I/Myra sett som krav at det skal utarbeidast ein bygnadsplan (detaljregulering) for dei ulike områda. Det er område B8 er no under regulering. Detaljreguleringa har tatt utgangspunkt i reguleringsplanen frå 1999, men det er gjort tilpassingar i tråd med den nyare kommunedelplanen for området som utnyttingsgrad og krav til parkering. Kommunen vurderer at ei tilpassing til regelverk vedtatt i overordna plan vil vere hensiktsmessig i detaljreguleringa som skal bli på området.

Planen vil legge opp til ei utnytting på maksimalt 22 bueiningar innanfor planområdet. I planen er det regulert inn ein nærleikeplass med eit relativt stort areal som også kan nyttast som felles uteområde. Innhaldskravet på nærleikeplassen er noko meir enn minimumet satt i kommunedelplanen (eit leikeapparat ekstra). Det er opparbeida eit område med fotballbane og leikeareal nord for planområdet på omtrent 1,7 daa. Dette blir å rekne som kvartalsleikeplassen for området. Kommunen vurderer at barn og unges interesser for leikeplass samla sett er ivaretatt.

Bustadtypane det er regulert for innanfor planområdet legg opp til ein fleksible utbygging av området. Frå einebustadar til 6-mannsbustader. I nærområdet frå før er det bland eksisterande bustadar varierte bustadtyper. Einebustad, 2-mannsbustad, 4-mannsbustad og rekkehus er oppført. Det blir i reguleringa her lagt opp til bygg med seks bueiningar innanfor BK. Dette vil opne for bygg som er noko større i omfang enn kva som er å finne i området rundt i dag. Kommunen vurderer likevel at dette er innafor det reguleringsplanen frå 1999 har kalla konsentrert busetnad. Bustadane innanfor BK-feltet blir trekt unna eksisterande bustadar i aust med ei byggegrense 12 meter frå austre plangrense.

I innspela til oppstart vert det tatt opp, blant anna av Grebstadhagen Vel at det er ønske med fartsregulerande tiltak på Myravegen. Dette fordi det er eit tettbygd strøk med hus og innkøyrslar rett ut i Myravegen. Det er mange som allereie bor her og det leggast til rette for at fleire skal bo der. Dei fartsregulerande tiltaka som blir foreslått er fartsdumper og ein fartsreduksjon frå 50 km/t til 30 km/t. Det er ikkje høve til å fastsette desse tiltaka i reguleringsplanen. Kommunen som vegeigar kan legge opp til fartsreduserande tiltak på strekninga og kommunen kan fatte vedtak om endring av fartsgrenseendring som skiltmyndigheit. Om nærings- og utviklingsutvalet ønskjer slike endringar på Myravegen bør signal om dette sendast til administrasjonen.

Det er utarbeida VA-plan for området som blir vurdert av Sykkylven energi AS i samband med offentleg ettersyn.

Det er gjennomført arkeologisk registrering på planområdet. Det vart ikkje funnet nye automatisk freda kulturminne.

Økonomiske konsekvenser

Ingen kjente negative økonomiske konsekvenser for kommunen.

Bente Glomset Vikhagen
kommunedirektør

Bjarte Hovland
einingsleiar tekniske tenester

Vedlegg:

15282022005 - Grebstadhagen B8 - Føresegner 28.03.2023

15282022005 - Grebstadhagen B8 - Plankart 11.04.2023

15282022005 - Grebstadhagen B8 - Planomtale 12.04.2023

Innspill til oppstartsvarsel Grebstadhagen - Samla

VA-rammeplan - Grebstadhagen med vedlegg

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

Sjekkliste_planforslag

2022005 Grebstadhagen B8 ROS-analyse sjekkliste