



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Averøy formannskap	93/2017	15.12.2017

Reguleringsplanforslag Bogen Boligtomter. Offentlig ettersyn

Vedlegg

- 1 Plankart Bogen Boligtomter 30112017
- 2 Bestemmelser -Bogen Boligtomter 30112017
- 3 Planbeskrivelse - Bogen Boligtomter - 30112017

Saksopplysninger

Planforslaget ble utarbeidet av IKON Arkitekt og Ingeniør AS (tidligere Iversen Petch AS) etter oppdrag av forslagsstillere Knut Kjøl og Leah Kjøl. Hensikten med planarbeid er å tilrettelegge for etablering av fire nye eneboligtomter på Bogen.

Tillatelse til oppstart av planarbeid ble gitt etter behandling av søknaden i formannskapet 19.04.2016 (FSK 20/2016).

Planforslaget har et planområde på ca. 15 daa. Planforslaget viser 6 eneboligtomter med etsamlet areal på ca. 8,2 daa. To av disse er allerede bebygde med eneboliger etter dispensasjon gitt i 2013.

Planforslaget legger opp til etablering av nærlekeplass innenfor friluftsområdet øst i planområdet. Det er avsatt ca. 0,2 daa for etablering av felles nærlekeplass. Avstanden mellom nærlekeplassen og boligtomtene vil da være på maksimalt 50 m. Nærlekeplassen ligger i et svakt øst-vest hellende terreng oppe på høydedraget og har gode solforhold og utsikt.

Adkomst til boligtomter vil skje via en ca. 450 m lang privat vei som er koblet til kommunal vei (Hjelsetveien). Veien er inkludert i planområdet og har areal på ca. 4,7 daa. Planforslaget legger til rette for utbedring av veien som går frem til de nye tomtene til vegstandard for klasse A1 iht. vegvesenets håndbok N100. Utbedring av vegen skal, etter avtale, bekostes av planforslagets forslagsstiller. Veg-/grunneierne inngikk en avtale hvor de to fradelte boligtomtene og de fire planlagte tomtene gis full vegrett på lik linje med de andre brukerne av vegen.

Det er regulert fire nye møteplasser på veien, som plasseres med en avstand på 50 m – 120 m. T-kryss inn til planlagte boligtomter er dimensjonert slik at vegkrysset kan benyttes til snuplass.



Vurdering

Planforslaget består av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse. Forslaget til reguleringsplan er i samsvar med krav stilt til planforslag i plan- og bygningsloven. Plankart er i samsvar med krav stilt i kart- og planforskriften (FOR-2009-06-26-861).

Planforslaget ble vurdert iht. Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven FOR 2014-12-19-1726. Arealet av områder som blir omdisponert er mindre enn 15 daa. Planforslaget ikke inneholder tiltak som er opplistet i forskriftens vedlegg I og II. Det vurderes at planarbeidet ikke utløser krav om utarbeidelse av planprogram og konsekvensutredning.

Det vurderes at barn og unges interesser er godt ivaretatt gjennom planprosessen og planløsningen. Boligbygging i planområdet vil ikke berøre strandsonen. Det vurderes at allmennhetens friluftsinnteresser blir berørt.

Det er ikke registrert noen vernede kulturminner eller kulturmiljøer innenfor eller i nærheten av planområde. Fylkeskommunens kulturavdeling vil under offentlig ettersyn av planforslag ha anledning å gjøre en vurdering om det kreves supplerende arkeologiske undersøkelser i planområdet.

Det er ikke registrert noen vernede arter eller forekomster av vernede naturtyper innenfor planområdet. Det vurderes at tiltak hjemlet i planforslaget vil ha akseptabel virkning på miljø og naturmangfold.

Planforslaget vil ikke medføre omdisponering av dyrka jord og vil ikke påvirke landbruksinteresser på noen annen måte.

Ansvarlig planlegger kunngjorde om oppstart av planarbeid i avisen Tidens Krav. Varsel om oppstart av planarbeidet ble sendt til berørte grunneiere og til offentlige instanser. Det kom innspill fra Fylkesmannen og Statens Vegvesen i forbindelse med oppstart av planprosess.

Innspill:	Vurdering av innspill:
<p>Fylkesmannen i Møre og Romsdal, brev 10.08.2016</p> <p>«Øst for planlagte boligtomter er det i KPA avsatt arealer med formålet LNF med mulighet for opptil ti fritidsboliger (LNF SF-1). Under pågående rullering av KPA er arealet LNF SF-1 foreslått endret til LNFR formål, da det skal være svært god tilgang til regulerte boligtomter i Averøy kommune.</p> <p>Natur og Miljø: Fylkesmannen påpeker at de to nordvestlige boligtomtene (tomt 5 og 6 på plankart) delvis ligger innenfor 100 metersbeltet. Den nordligste tomte ligger i tillegg oppe på et høydedrag i terrenget. Med hensyn til landskapsvirkningene og at planområdet ligger innenfor registrert friluftsområde Hestskjær – Hendvika, ber Fylkesmannen om at boligtomt 5 og 6 blir flyttet øst for dette høydedraget.</p> <p>Barn og unge sine interesser: Reguleringsplanen legger til rette for fem boligtomter, noe som åpner for etablering av lekeplass. Med bakgrunn i fylkesmannens satsning på «Betre oppvekst» vil fylkesmannen i videre planprosess særlig vektlegge:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Egna areal til lekeområder må være sikret i plankart og planbestemmelser - Opparbeidelse av lekeareal må være sikret gjennom rekkefølge- og funksjonskrav i planbestemmelsen. Disse kravene kan være: - Lekeareal skal være opparbeidet innen første bolig tas i bruk - Nærlekeplass skal opparbeides med minimum sandkasse, benk og ett lekeapparat. <p>Samfunnssikkerhet: Det må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for planområdet. Analysen skal vise alle forhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av utbygging. Fylkesmannens sjekklister for ROS-analyse anbefales».</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Planforslaget samsvarer ikke med overordnet plan, men kommunen har vurdert at det kan gjennomføres regulering for noen nye tomter i tilknytning til eksisterende boligtomter i området. De nye tomtene ligger inntil den eksisterende boligbebyggelsen og vil derfor ikke gi store landskapsendringer. - Gjennom plankart og bestemmelser vil det gis byggegrenser og restriksjoner på tomt 5 og 6 iht. byggehøyder og plassering, slik at tomtenes bebyggelse ikke vil komme innenfor 100 metersbeltet mot sjø. Det vil derfor ikke være behov for å flytte tomtene lenger øst, da 100 metersbeltet vil bli ivaretatt gjennom plan. - Nærlekeplass er sikret gjennom plankart og planbestemmelser, og er lokalisert i forbindelse med planområdets friarealer. Det vil derfor være gode muligheter for fri lek og mestring for barn i alle aldersgrupper.
<p>Statens vegvesen Region midt, brev 31.08.2016</p> <p>«Statens vegvesen har fått forslag til ny arealdel til Averøy kommunes KPA til uttale. Vegvesenet legger derfor merke til at planområdet i KPA er avsatt til LNFR-formål og derfor strider imot kommunens strategi for arealbruk. Vegvesenet mener at reguleringen av området, som er i strid med forslaget til ny kommuneplan, vil svekke KPA som kommunens viktigste styringsverktøy allerede før den er vedtatt. Vegvesenet stiller derfor spørsmål om hvorfor ikke ny</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Planforslaget samsvarer ikke med kommuneplanens arealdel, men kommunen har vurdert at det kan gjennomføres regulering for noen nye tomter i tilknytning til eksisterende boligtomter i området. - Kryss-situasjon Hjelsetveien-fylkesveg 64 har blitt utbedret i løpet av de senere årene, uten at utbedringene er synlige på alle tilgjengelige kartbaser (eksempelvis norgeskart.no). Tiltakshaver har derfor vært i kontakt med vegvesenet angående grunnlaget for krav om

<p>kommuneplan ikke har fått mer vekt ved avgjørelsen om planoppstart.</p> <p>Videre mener vegvesenet at planen strider mot prinsippene i statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.</p> <p>Planområdet ligger ca. 4 km avstand til Bruhagen kommunesenter. Vegen til skolen i kommunesenteret/grend er å betrakte som farlig skoleveg, dersom elevene ikke har krav på skoleskuss. Tilstanden på Hjelsetveien er dårlig og den er hverken tilrettelagt for myke trafikanter eller kollektivtransport. Vegvesenet ber derfor om at utbedring av vegen, tilrettelegging for kollektivtransport og opparbeidelse av krysset mellom Hjelsetveien og fylkesveg 64 iht. håndbok N100, settes som rekkefølgekrav i planen. Vegvesenet informerer også om at de kan komme med ytterligere krav vedrørende skoleveg, når planen legges ut til offentlig ettersyn».</p> <p>Ny uttalelse: Statens vegvesen Region midt, brev 05.10.2016 «Vegvesenet trekker rekkefølgekrav om utbedring av kryss, Hjelsetveien-fylkesveg 64, da utbedringer ble gjennomført i 2012 i forbindelse med kantforsterkning/TS tiltak. Krav om utbedring av vegen og tilretteleggelse for kollektivtransport står fortsatt ved lag».</p>	<p>utbedring av kryss.</p> <p>- Vegstrekning for privat veg til kommunal veg Hjelsetveien skal iht. reguleringsplanen utbedres iht. vegvesenets standard for veg klasse A1. Opparbeidelse av tomt BFS_02 og BFS_03 ga et overskudd av sprengningsmasser, som vil benyttes til opprusting/utbedring av vegen.</p> <p>- Kommunal veg Hjelsetveien har i den senere tid blitt utbedret, og forbedret standard gir bedre trafikkikkerhet og trafikkering til Hjelset, også for kollektivtrafikk.</p> <p>- I reguleringsplan for Bruhagen sentrum er Hjelsetvegen forlenget fram til sentrum. Med denne løsningen vil myke trafikkkanter slippe å ferdes langs fylkesveg 64 for å nå tilbud som ligger i sentrum, herunder skole.</p>
<p>Norges vassdrag- og energidirektorat, brev 02.08.2016: «NVE har ingen innspill til planarbeidet».</p>	<p>-</p>

Det vurderes at mottatte innspillene til planarbeidet er grundig vurdert og innarbeidet i planforslaget på en tilstrekkelig måte.

Det ble gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse i samsvar med plan- og bygningslovens § 4-3. Det ble avdekket behov for oppgradering av drikkevannsledning og sikring av tilstrekkelig slokkevannskapasitet.

Vannforsyning i området skjer fra Nordre Averøy vannverk. Det går en 110 mm vannledning langs Hjelsetveien. Videre mot Bogen går en 32 mm ledning. Ifølge Nordre Averøy vannverk kan ikke flere nye abonnenter kobles til den eksisterende vannledningen. Det kreves en oppgradering av ledningen. Kravet om oppgradering av drikkevannsledningen settes som en rekkefølgekrav i planbestemmelser og knyttes til utstedelse av igangsettingstillatelse for første bolig i planområdet. Kravet om dokumentasjon på tilstrekkelig slokkevannskapasitet ble også fastsatt i planbestemmelsene.

Det ble ikke avdekket noen interessekonflikter under utarbeidelse av planforslaget. Virkninger av tiltakene som kan gjennomføres etter planforslaget er grundig nok utredet i planbeskrivelsen. Det

vurderes at de planlagte tiltakene ikke vil medføre vesentlige endringer og virkninger for miljø og samfunn i forhold til dagens situasjon. Det anbefales å legge planforslaget til offentlig ettersyn.

Rådmannens innstilling

Averøy kommune legger reguleringsplanforslag Bogen Boligtomter ut til offentlig ettersyn. Planforslaget består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse, datert 30.11.2017. Vedtaket er hjemlet i Plan- og bygningsloven § 12-11 Behandling av private reguleringsplanforslag.

Behandling i Averøy formannskap - 15.12.2017

Formannskapets vedtak – enstemmig:

Averøy kommune legger reguleringsplanforslag Bogen Boligtomter ut til offentlig ettersyn. Planforslaget består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse, datert 30.11.2017. Vedtaket er hjemlet i Plan- og bygningsloven § 12-11 Behandling av private reguleringsplanforslag.