

Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Averøy formannskap	61/2017	18.10.2017
Averøy kommunestyre	55/2017	30.10.2017

Reguleringsplan Innseilingen boligfelt. Egengodkjenning.

Vedlegg

- 1 Plankart - Innseilingen boligfelt - 11092017
- 2 Bestemmelser Innseilingen Boligfelt - 11092017
- 3 Planbeskrivelse Innseilingen boligfelt 11092017
- 4 Vann og avløpsplan Innseilingen Boligfelt 05012016
- 5 Kart - Avløp og vannforsyning - 05012016

Saksopplysninger

Forslagsstiller: Røsand Eiendom AS.

Ansvarlig planlegger: IKON arkitekt og ingeniør AS (tidligere Iversen Petch AS).

Hensikten med utarbeidelse av detaljreguleringsplan Innseilingen boligfelt er å tilrettelegge for etablering av nye boliger med tilhørende infrastruktur, barnehage og lekeområder på Bremsnes.

Sakshistorikk

- 20.09.2011** Kommunen mottok søknad om oppstart planarbeid for Innseilingen boligfelt.
26.10.2011 Oppstartsmøte med representanter fra forslagsstiller og ansvarlig planlegger.
14.11.2011 Formannskapet vedtok oppstart planarbeid for Innseilingen boligfelt (FSK131/2011).
11.11.2013 Kommunen mottok planforslag fra ansvarlig planlegger.
26.11.2013 Formannskapet vedtok 1. gangs offentlig ettersyn av planforslaget (FSK 146/2013)
18.06.2014 Kommunen mottok planforslag, revidert i samsvar med vedtak i sak FSK 146/2013.
23.06. - 25.08.2014 1. gangs offentlig ettersyn av planforslaget.
24.03.2015 Formannskapet vedtok 2. gangs offentlig ettersyn av planforslaget (FSK 32/2015)
31.03 - 19.05.2015 2. gangs offentlig ettersyn av planforslaget
Høsten 2016 Gjennomføring av supplerende arkeologisk registrering.
01.09.2017 Riksantikvaren innvilget dispensasjon fra kulturminneloven.

Merknader, mottatte ved 2. gangs offentlig ettersyn av planforslag:

Høringsuttalelse	Vurdering
Statens Vegvesen, brev 16.04.2015: «Statens vegvesen har ikke merknader til planforslaget slik det nå foreligger».	-
NVE, brev 28.04.2015. «NVE har ingen merknader til 2. gangs offentlig ettersyn».	-
Møre og Romsdal fylkeskommune, brev 18.04.2015: <u>Automatisk freda kulturminne:</u> Tiltak innenfor områder der det er påvist automatisk freda kulturminner kan ikke skje om ikke det er gitt dispensasjon fra Kulturminnelova. Det er Riksantikvaren som gir slik dispensasjon. For denne plana gjelder det ID 159900 og ID 159901, der fylkeskommunen vil tilråde dispensasjon. ID 145586 er ikke avmerket i plankartet, og må legges inn i kartet. Dersom det er tenkt søkt dispensasjon fra Kulturminnelova for denne lokaliteten skal de arealene som blir berørt av byggetiltak ligge i plankartet som byggeområde med tilhørende bestemmelser. Reguleringsbestemmelsene er mangelfulle, jf. bestemmelsene Hensynssone §6.3 og 6.4. <u>Barn og unge:</u> I planforslaget er det lagt til rette for opparbeidelse av 4 nærlekeplasser for små barn og en større kvartalslekeplass. Alle er av god størrelse og det er stilt rekkefølgekrav for opparbeidelse. Alle ligg slik til at de ut fra grunnkartet ser ut til å kunne opparbeides uten store markinngrep. I tillegg gir planomtalen en vurdering av areala på en slik måte at innsigelser til planen kan trekkes for temaet barn og unge. <u>Planfaglig vurdering:</u> Planbeskrivelsen er etter første gangs offentlig ettersyn sterkt omarbeidet i samsvar med de råd som ble gitt ved innsigelse til forrige planutkast. Innsigelse på dette punktet trekkes. Også bestemmelsene er omarbeidet på en slik måte at innsigelse blir trukket, med unntak av de merknadene som blir gitt for bestemmelser om kulturminner.	Kulturminne ID: 145586 er inntatt i plankart, beskrivelse og bestemmelser. Merknad er imøtekommet. Det er utarbeidet en vegplan som viser innvirkningen gang- og sykkelvegen vil ha på kulturminnene, denne planen er vedlagt som vedlegg 3 til reguleringsplanen. I reguleringsbestemmelsene er foreslått bestemmelse for båndleggingssone inntatt under bestemmelsene for hensynssone §6.4. Merknad imøtekommet. Det er inntatt 3 bestemmelsesområder i plankart for tiltak innenfor avgrensning av fornminner. Egne bestemmelser knyttet til tiltak innenfor områdene er angitt under § 4, pkt. 4.1.2 til 4.1.5. Merknad imøtekommet.

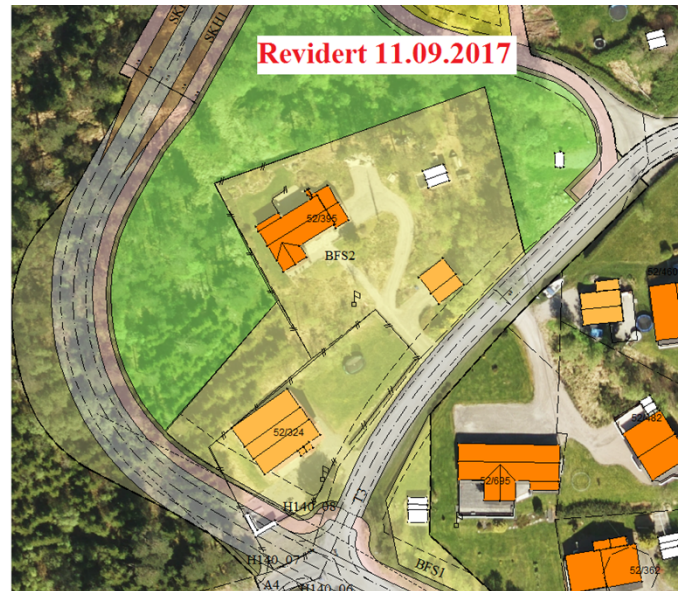
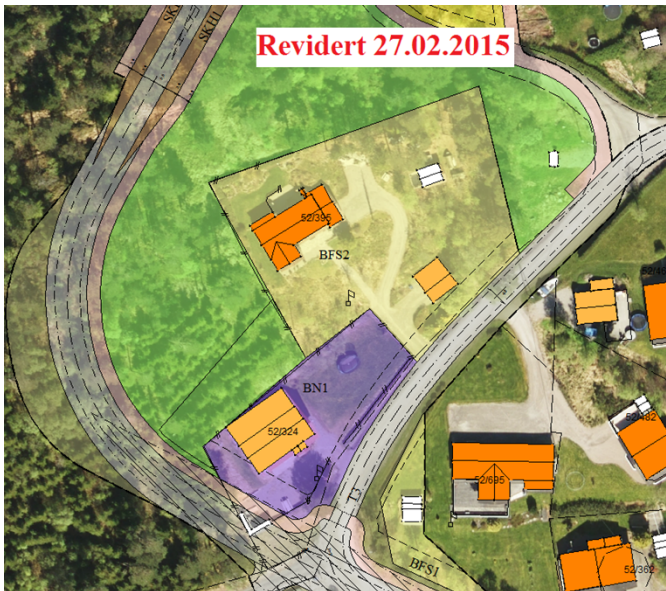
<p>Fylkesmannen i Møre og Romsdal, brev 11.05.2015:</p> <p><u>Barn og unge:</u> «Fylkesmannen hadde innsigelse til planforslaget ved første gangs offentlig høring av hensynet til barn og unge. Innsigelsen var knyttet til at lekeareal måtte sikres i rekkefølge- og funksjonskrav før boenhetene kunne tas i bruk, og at det måtte fastsettes funksjonskrav i bestemmelsene som sikret at opparbeidede nærlekeplasser ble tilrettelagt med lekeapparat, benker mv. Ved andre gangs offentlig ettersyn er planen omarbeidet, og fylkesmannen finner å trekke innsigelsen til planen.</p> <p>Merknad: Rekkefølgekrav sikrer opparbeidelse av nærlekeplass ”innen det gis brukstillatelse for boenheter i delområdet”. Kommunen bør konkretisere hvilke delområder som hører til den enkelte nærlekeplass, slik at det ikke oppstår tvil om dette på senere tidspunkt».</p>	<p>Inndeling av delområder er angitt under rekkefølgebestemmelser. Merknad imøtekommet.</p>
<p>Ola Krogsrud og Rita Grimsmo – eiere av Solhøgd:</p> <p>«Opprettholder innsigelse fra 1. gangs offentlig høring da nytt forslag i liten grad endrer på veitbyggingens inngripen på deres eiendom. Etterlyser opplysninger fra kommune og utbygger om hvilke konsekvenser denne veiplanen vil få for bruken av Solhøgd og hvilke begrensninger planen gir».</p>	<p>- Bygging av ny bilvei og gang- og sykkelvei etter planforslaget vil påkrevne ca. 165 m2 av eiendommen 52/324.</p> <p>Planforslag ble endret for å redusere ulemper til eiendommen 52/324.</p>
<p>Inger Aasen – Styret i Utsikten Velforening, brev 08.05.15:</p> <p>«Det er i dag, og vil fortsatt bli stor trafikk i dette området, og det er derfor viktig å skape gode og sikre løsninger for myke trafikanter. Ser i planforslaget at veien som I dag går videre fra Utsikten er lagt utenom feltet og at eksisterende veg skal ligge som gangveg, det er også inntegnet gangvei til Innseilingen boligfelt. Det er en forutsetning at denne vegen kun blir brukt som gangveg, og ikke som en snarveg for bilister som skal kjøre inn til Innseilingen, det må settes opp fysisk sperre så dette ikke er mulig. Når vegen skal legges om må innkjøringen til Utsikten boligfelt som er et kommunalt felt bli smalere. Velforeningen i feltet har i mange år søkt kommunen om fartsreducerende tiltak. Vi ber om at innkjøringen til Utsikten innsnevres ved omlegging av kommunevegen».</p>	<p>- Det er i reguleringsbestemmelsene § 4.2 - gang og sykkelveg stilt krav om at dagens kommuneveg langs Utsikten 1 omlegges til gang- og sykkelveg etter opparbeidelse av ny vegtrase. Gang- og sykkelvegen skal fysisk blokkeres slik at gjennomkjøring unngås. Adkomstveg inn til feltet er regulert med bredde 4,0m. Dette er noe smalere enn dagens opparbeidede veg. Innsnevring av vebredden må løses gjennom dialog med kommunen som eier av vegen.</p>

<p>Geir Strand, brev 18.05.15:</p> <p>«Viser til brev dat. 27.07.14 innsendt under 1. gangs offentlig høring, og opprettholder samtlige krav. Avviser fortsatt at deler av eiendom 52/10 omfattes av reguleringsplanen da krav ikke er imøtekommet. Har i forbindelse med rullering av kommuneplan gitt innspill om at areal vest for eventuell omlegging av kommuneveien legges ut til boligformål. En avkjørsel nordvest for busslomme, som vist på kartet, må bygges i forbindelse med en eventuell omlegging av vegen, slik at den kan benyttes ved en eventuell utbygging av boligområdet (1). En avkjørsel i sydvestre kant av busslomme må kunne benyttes av tømmerbil (2). Det må også angis avkjørsel til to tomter i svingen syd for Solhøgd (3). Den viste utformingen av skråning og mur langs kommunevegen er uakseptabel da den vil skape store ulemper ved drift av arealene langs veien. Det er kun første utkast som kan aksepteres, bortsett fra at den mangler 4 avkjørsler».</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Reguleringsplanen angir avkjørsel (A5) nord for busslomme på vest side av ny kommuneveg. Denne vil kunne benyttes som avkjørsel til et eventuelt nytt boligfelt. Avkjørselen vil også kunne benyttes for tømmerbil, med avkjøringsradie lik 9,0m. 2. En egen avkjørsel for tømmerbil sør for busslomme vil bli liggende på bakketopp, få dårlige siktforhold, samt gi en uoversiktlig vegsituasjon med busslomme og to avkjørsler tett på hverandre. Planforslaget legger opp til at avkjørsel A5 dekker begge behovene i pkt. 1 og 2. 3. Avkjørsel A4 dekker behovet for de to tomtene sør for Solhøgd. Vegløsning langs kommuneveg er utarbeidet i samråd med kulturminneavdelingen hos Møre og Romsdal Fylkeskommune med bakgrunn i å verne om de to registrerte kulturminnene 159900 og 159901 som ligger på vest side av vegen. Vegløsning opprettholdes.
<p>Arnulf Hegge, e-post 12.05.15:</p> <p>«Ber om at hele boligtomten med GID 52/395 blir merket gul og inntatt som boligområde. Hensikten er å ha mulighet til å sette opp en garasje eller et uthus når behovet er der. Har bestilt oppmåling av tomt som blir utført med det første».</p>	<p>- Merknaden er tatt til følge.</p>

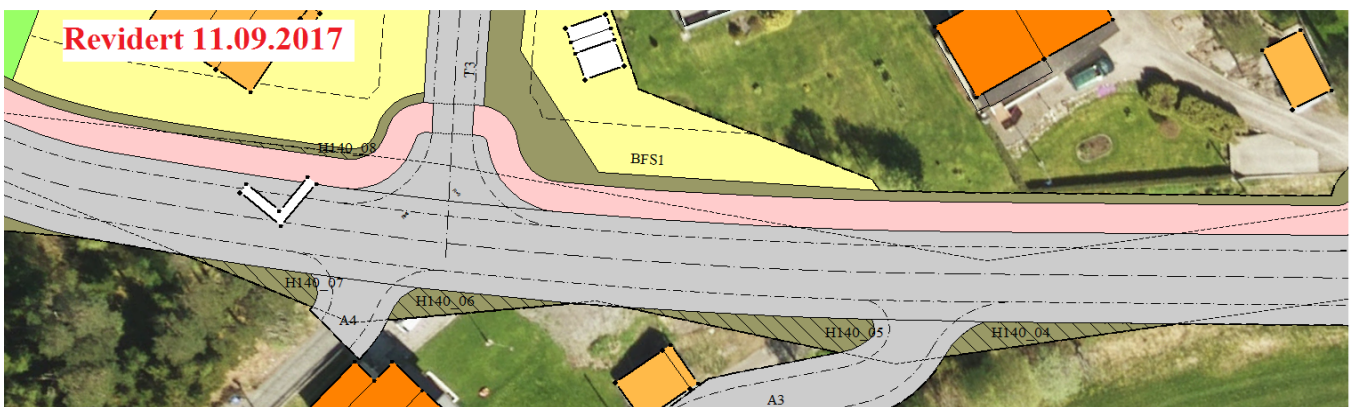
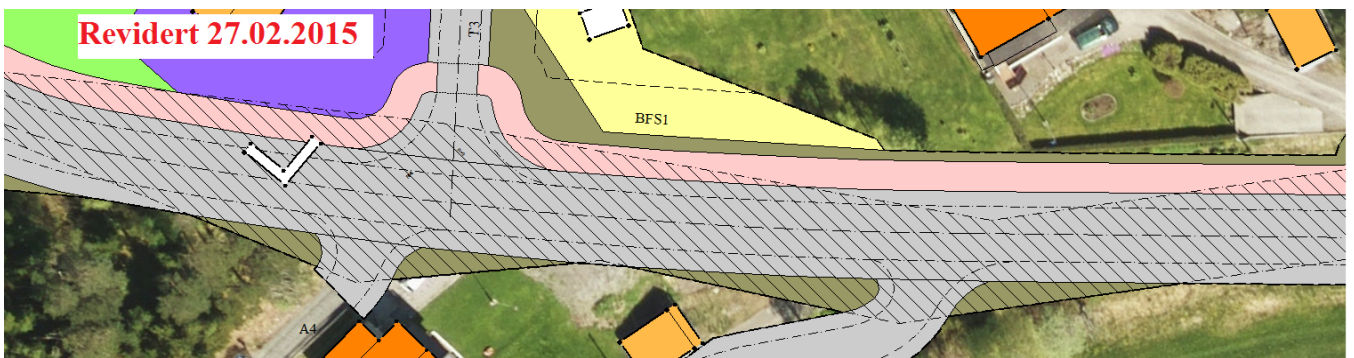
Endringer i planforslag etter 2. gangs offentlig ettersyn

- 1) For å redusere ulemper for eiendommen GID 52/324 legges det til rette for utvidelse av denne eiendommen nordover. Samtidig endres arealformålet av denne eiendommen fra næring til boligbebyggelse.

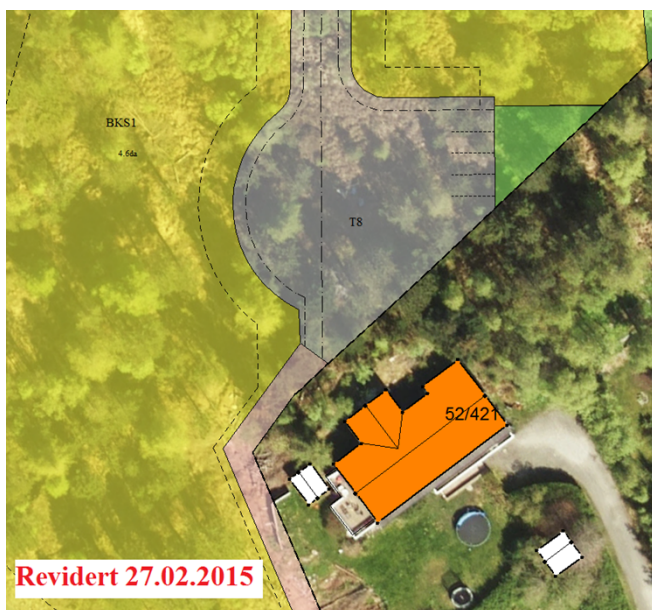
Avgrensning av område BFS2 ble tilpasset eiendomsgrenser av GID 52/395.



- 2) Fremstilling av hensynssoner H140 – frisikt ble endret for å samsvare med veileder for framstilling av arealplaner (Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister).



- 3) Utforming av snuplass T8 og parkeringsplass P4 ble endret. Gang- og sykkelvei ble flyttet lengre vest fra eiendommen GID 52/421. Avgrensning av planforslag ble tilpasset grenser av eiendommen GID 52/421.



Vurdering

Under andre gangs offentlig ettersyn mottok kommunen 4 høringsuttalelser fra offentlige instanser og 4 fra private personer. Fylkesmannen i Møre og Romsdal trakk sin innsigelse til planforslag som tidligere var fremmet på grunn av mangler i bestemmelser som sikrer opparbeidelse av lekeplasser.

Møre og Romsdal Fylkeskommune trakk innsigelse knyttet til planfaglige mangler og forhold til barn og unge sine interesser. Seinere ble også innsigelsen knyttet til automatisk fredete kulturminner trukket.

Det foreligger nå ingen innsigelser til reguleringsplanforslag. Det vurderes at merknader fra private personer er innarbeidet på en god måte. Det vurderes også at endringene i planforslaget som er gjort etter andre gangs ettersyn ikke utløser krav om ny offentlig ettersyn.

Planforslag består av plankart, planbestemmelser, planbeskrivelse og plan for avløp og drikkevannsforsyning. Det vurderes at plankart er fremstilt i samsvar med krav stilt i kart- og planforskriftens § 9. Planbeskrivelse utreder virkninger av planforslaget til miljø og samfunn, og inneholder også risiko- og sårbarhetsanalyse i samsvar med plan- og bygningslovens §§ 4-2 og 4-3.

Analysen omfatter vurdering av risiko og sårbarhet for både menneske, miljø og materiell. Følgende risiko er avdekket, og følgende avbøtende tiltak foreslås:

Tema	Risikovurdering	Avbøtende tiltak
Flomfare	I perioder med mye nedbør vil det konvensjonelle overvannsanlegget kunne bli overbelastet, og medføre fare for boliger i bakke mot Hogsneset.	Det planlegges opparbeidet flomvei ned bakke mot Hogsneset, som en buffer for perioder hvor overvannsanlegget blir overbelastet.
Lyng-/gress- og skogbrann	Lyng-, gress- og skogbrann i tørre perioder, eksempelvis om våren, kan medføre at lyngbrann kan nå bebyggelsen.	Feltet bygges ut med 160 mm vannledning og brannkummer. Sløkkevannskapasitet skal økes til minst 50 l/s, fordelt på minst to uttak.
Mangelfull sløkkevannskapasitet	Kommuneplanens ROS-analyse antyder dårlig sløkkevannskapasitet for den nordlige delen av området omtalt.	Sløkkevannskapasitet skal økes til minst 50 l/s, fordelt på minst to uttak.
Magnetfelt fra høgsentlinjer	Høgsentlinje går i dag igjennom reguleringsplanområdet.	Høgsent luftlinje demonteres og legges i bakken gjennom feltet.
Trafikksikkerhet	Økt ferdsel langs veier og i nrområdet av barn fra barnehage.	Det legges opp til gode gang- og sykkelveger adskilt fra kjøreveg. Lekeområder for barnehage, og kvartalslekeplass legges side om side på samme side av kjøreveg.

Avløpsledning vil bygges med selvføll til felles avløpsanlegg mot sjø sør for Hogsneset. Det er lagt opp til fellesutslipp for feltet sammen med Hogsneset boligfelt, og felles avløpsanlegg dimensjoneres for å tilfredsstille kravene til størrelse iht. antall pe. Utslippstillatelse for feltet ble innvilget av Forvaltningsutvalget i sak 48/2016.

Overvannsanlegg vil bygges med lukkede rør og kummer. I tillegg vil det bli etablert en flomvei fra feltets hovedplatå ned bakke langs intern hovedveg frem til jordbruksområde ved sjø. Det vil bli utformet som en grøft i samsvar med vegnormaler til vegers sideanlegg.

Det vil bli etablert gang- og sykkelvei langs Futseterveien mellom feltet og krysset med Bremsnesveien. I tillegg vil det bli etablert busslommer på Futseterveien for både nord- og sørgående kollektivtrafikk.

Det vurderes at barns interesser er ivaretatt gjennom planprosessen og i planløsningen. Det er avsatt område til kvartalslekeplass og fire nærlekeplasser innenfor planområdet. Innenfor område for kvartalslekeplass som utgjør 4000m² tenkes det eksempelvis oppført ballbinge og det legges til rette for aktiviteter for både mindre og større barn, voksne og eldre. Samtidig opprettes det nærlekeplasser for de minste barna, hver på ca. 500m². Regulert område til lekeplass utgjør ca. 10 m² per boenhet innenfor planområdet.

Bare små partier av planområdet har dyrkbar jord, og området har derfor liten jordbruks- og landbruksmessig verdi etter dagens forutsetninger. Planforslaget legger til rette for omdisponering av ca. 9,3 daa overflatedyrka jord og ca. 3 daa innmarksbeite, der ca. 4 daa blir benyttet for kvartalslekeplass. All fulldyrka jord i planområde bevares. Området med ca. 6 daa fulldyrka jord og ca. 2 daa innmarksbeite og gammel gårdsbebyggelse avsettes i planen som område LJO. I dette området kan det etter søknad tillates etablering av nytt småbruk.

Det er ikke registrert noen forekomster av verneverdige naturtyper eller arter innenfor eller i nærheten av planområde.

Det er ikke avdekket tungtveiende interesseremotsetninger. Planforslaget anbefales til egengodkjenning.

Rådmannens innstilling

Averøy kommune vedtar reguleringsplan Innseilingen boligfelt (PlanID 20110009). Reguleringsplanen består av plankart, planbestemmelser, planbeskrivelse med risiko- og sårbarhetsanalyse dater 11.09.2017 og VA-plan med kart datert 05.01.2016. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven § 12-12 Vedtak av reguleringsplan.

Behandling i Averøy formannskap - 18.10.2017

Formannskapets forslag til vedtak:

Averøy kommune vedtar reguleringsplan Innseilingen boligfelt (PlanID 20110009). Reguleringsplanen består av plankart, planbestemmelser, planbeskrivelse med risiko- og sårbarhetsanalyse dater 11.09.2017 og VA-plan med kart datert 05.01.2016. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven § 12-12 Vedtak av reguleringsplan.

Behandling i Averøy kommunestyre - 30.10.2017

Roald Røsand (Venstre) ba om å få sin habilitet vurdert (part i sak). Roald Røsand ble enstemmig kjent inhabil.

Kommunestyrets vedtak – enstemmig:

Averøy kommune vedtar reguleringsplan Innseilingen boligfelt (PlanID 20110009). Reguleringsplanen består av plankart, planbestemmelser, planbeskrivelse med risiko- og sårbarhetsanalyse dater 11.09.2017 og VA-plan med kart datert 05.01.2016. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven § 12-12 Vedtak av reguleringsplan.