

**SAKSUTSKRIFT**

Arkivsak-dok. 24/00226-9
Saksbehandler Maxim Galashevskiy

Forslag til endring av reguleringsplan Steinsvikhøgda boligfelt. Behandling ifm. gjennomføring av høring og offentlig ettersyn.

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Forvaltningsutvalget	26.06.2025	17/25

Forvaltningsutvalget har behandlet saken i møte 26.06.2025 sak 17/25

Møtebehandling**Votering**

Enstemmig for Kommunedirektørens innstilling

Forvaltningsutvalgets vedtak

Averøy kommune vedtar å fremme forslaget til endring av reguleringsplan Steinsvikhøgda boligfelt. Planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningsloven §12-10. Planforslaget består av plankart og planbestemmelser, datert 12.05.2025 og tilhørende plandokumenter.

Forslag til endring av reguleringsplan Steinsvikhøgda boligfelt. Behandling ifm. gjennomføring av høring og offentlig ettersyn.

Kommunedirektørens innstilling:

Averøy kommune vedtar å fremme forslaget til endring av reguleringsplan Steinsvikhøgda boligfelt. Planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningsloven §12-10. Planforslaget består av plankart og planbestemmelser, datert 12.05.2025 og tilhørende plandokumenter.

Saksopplysninger

Saken gjelder behandling av privat forslag til endring av reguleringsplan ifm. gjennomføring av offentlig ettersyn og høring.

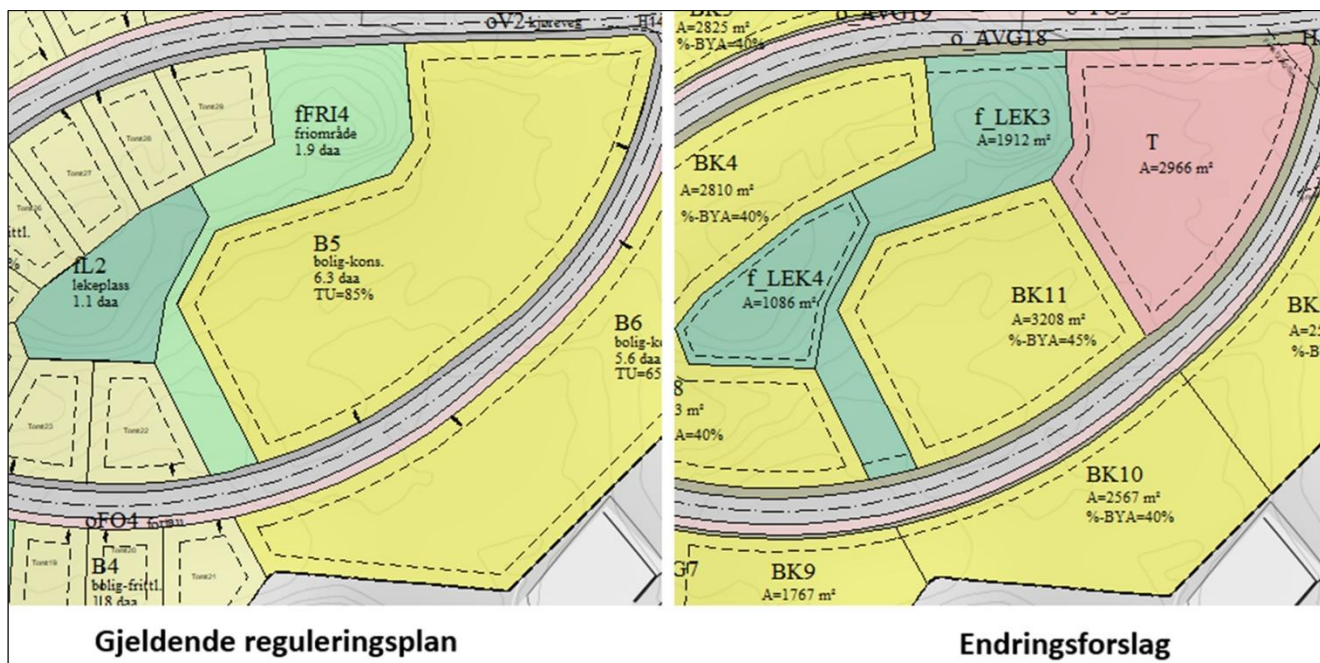
Fremlagte reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Arkitektkollegiet AS etter oppdrag fra forslagsstiller Steinsvikhøgda Utbyggingsselskap AS.

Det er foreslått følgende endringer:

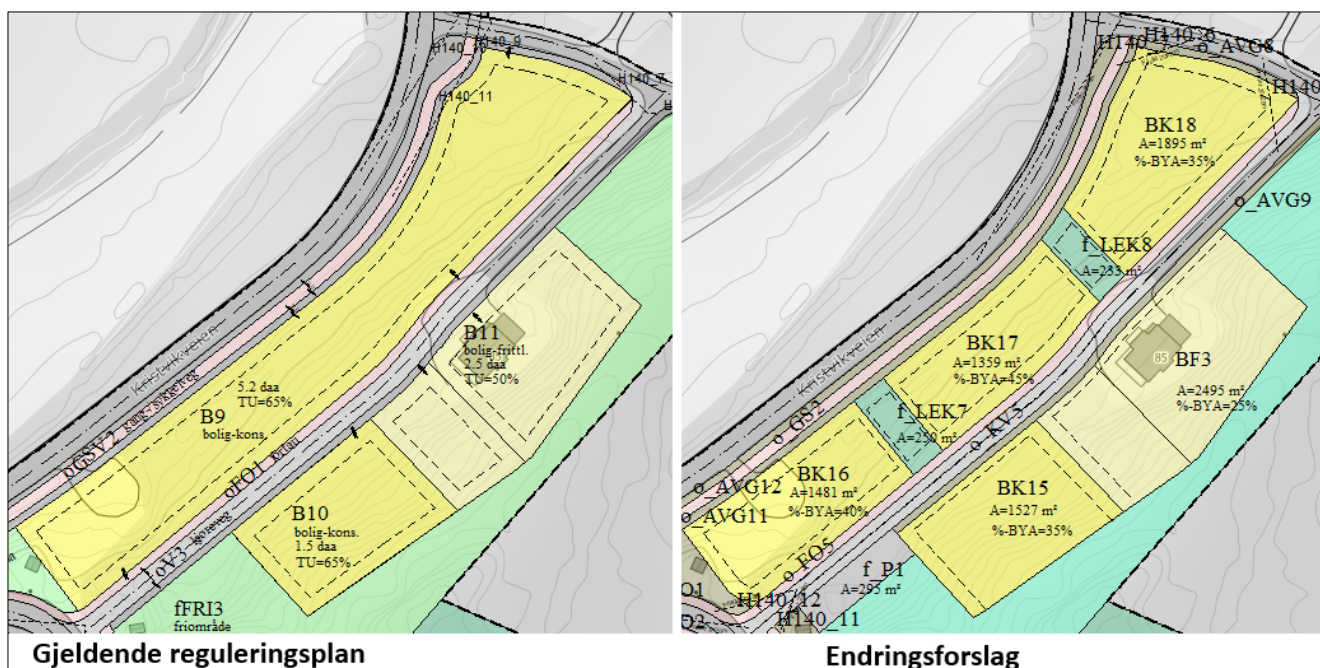
- 1) 29 eneboligtomter (områder B1-B4) omreguleres for konsentrert boligbygging (BK4-9).



- 2) Det er foreslått å omregulere en del av boligtomt B5 til barnehagetomt (T).



- 3) Det er foreslått å dele opp store tomter for konsentrert boligbygging (det er foreslått nye områdenavn.
- 4) Utnyttelsesgrad for boligtomtene er foreslått oppgitt som % bebyggt areal %BYA.
- 5) Det er foreslått å erstatte arealformål friområde (FRI, de gjenværende områder i feltet med naturlig vegetasjon utenfor regulert byggegrunn) med arealformål blå/grønnstruktur (BG).
- 6) Det er foreslått å regulere nærlekeplasser LEK7 og 8 i området B9. Dette medfører oppdeling av boligtomten B9 i tre mindre BK16 – 18.

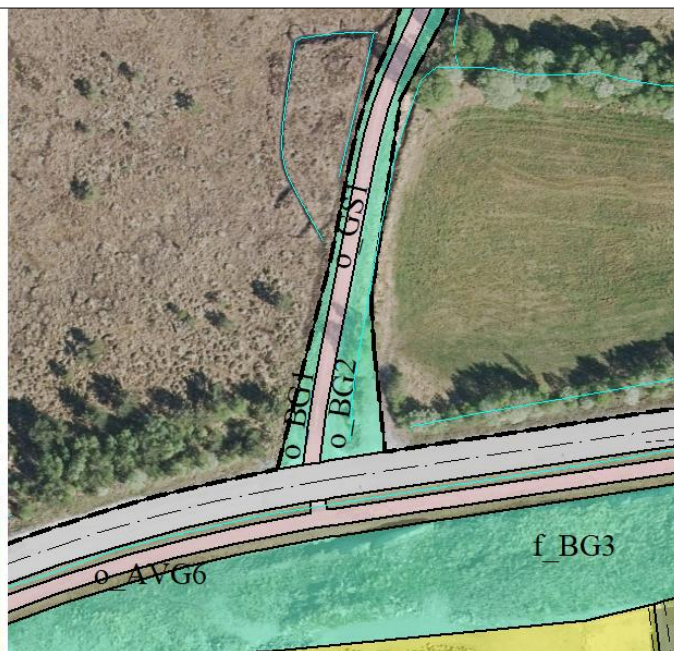


7) Det vises nå i planforslaget intern vei (KV6) og frisisiksoner i avkjørsel.

8) Det er foreslått å justere gang- og sykkelveien (GSV3, nytt områdenavn er GS1) mot Skoleområde på plankart for å tilpasse den til faktisk etablert anlegg. Krysningpunkt over kommunal vei forflyttes samtidig mot vest med ca. 11m.

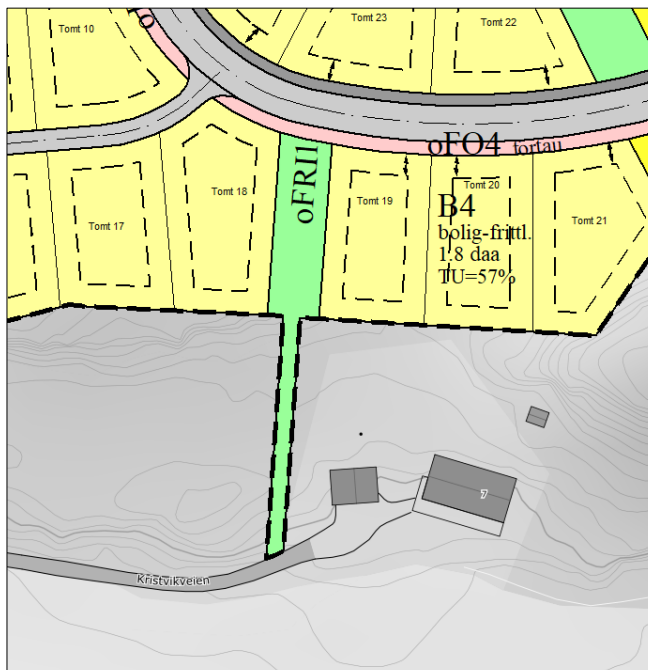


Gjeldende plan

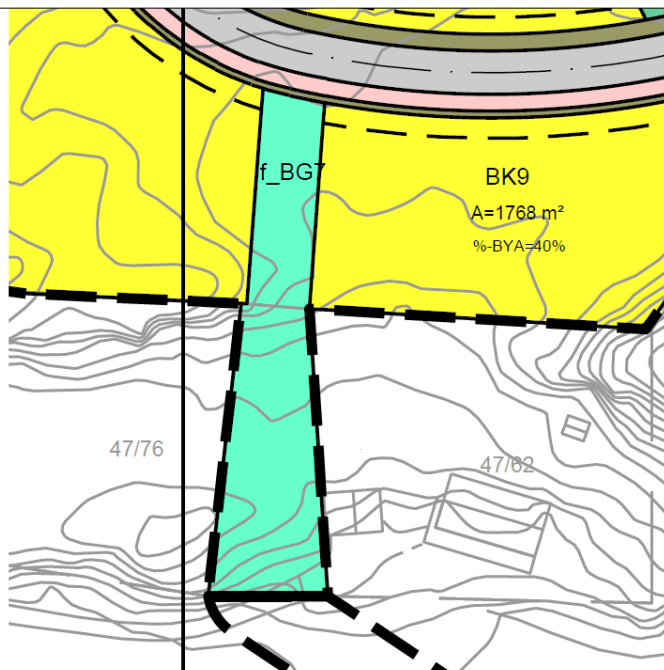


Endringsforslag

9) Det er foreslått å utvide område FRI1 for å åpne for etablering av overvannsledning til Steinsvikvatnet og evt. etablering av tursti (nytt områdenavn er BG7). Det er også foreslått å åpne for etablering av tursti i dette området.

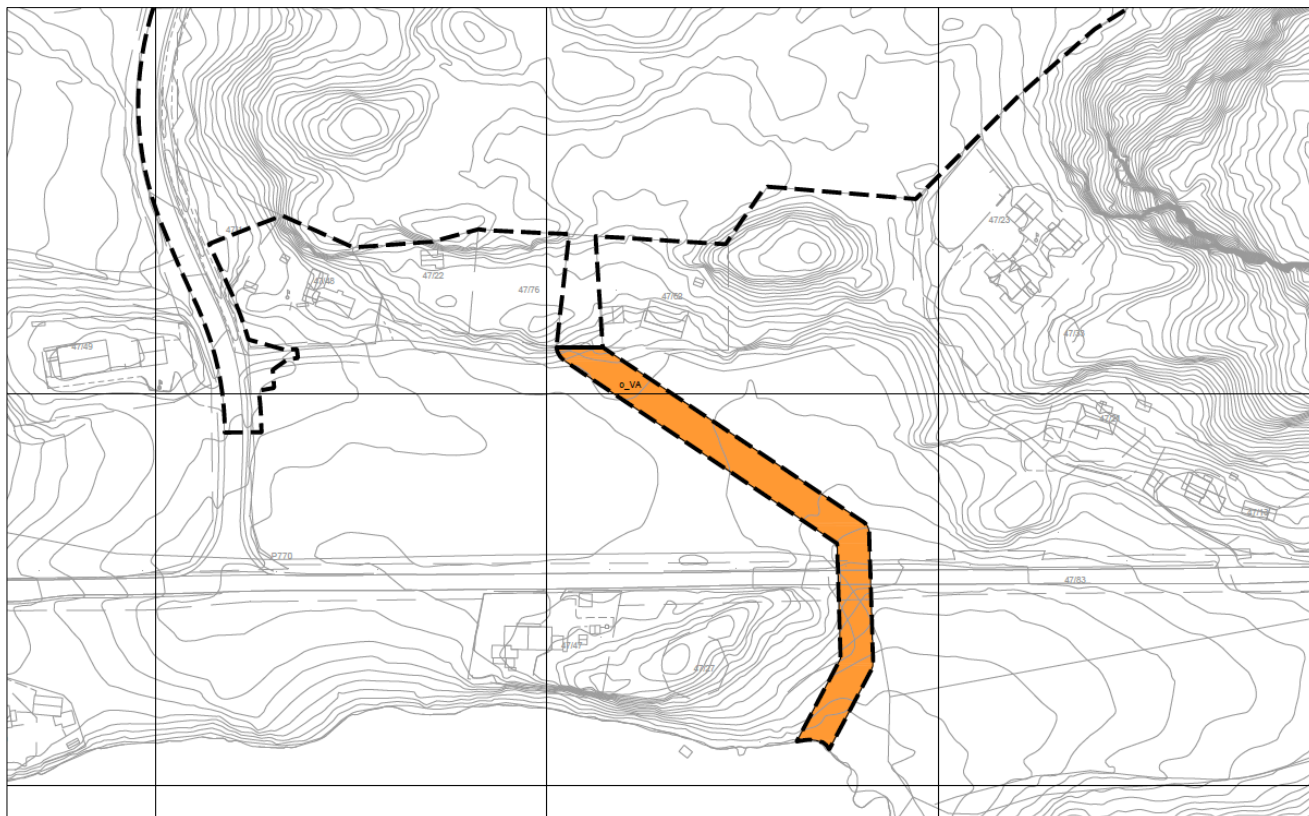


Gjeldende plan

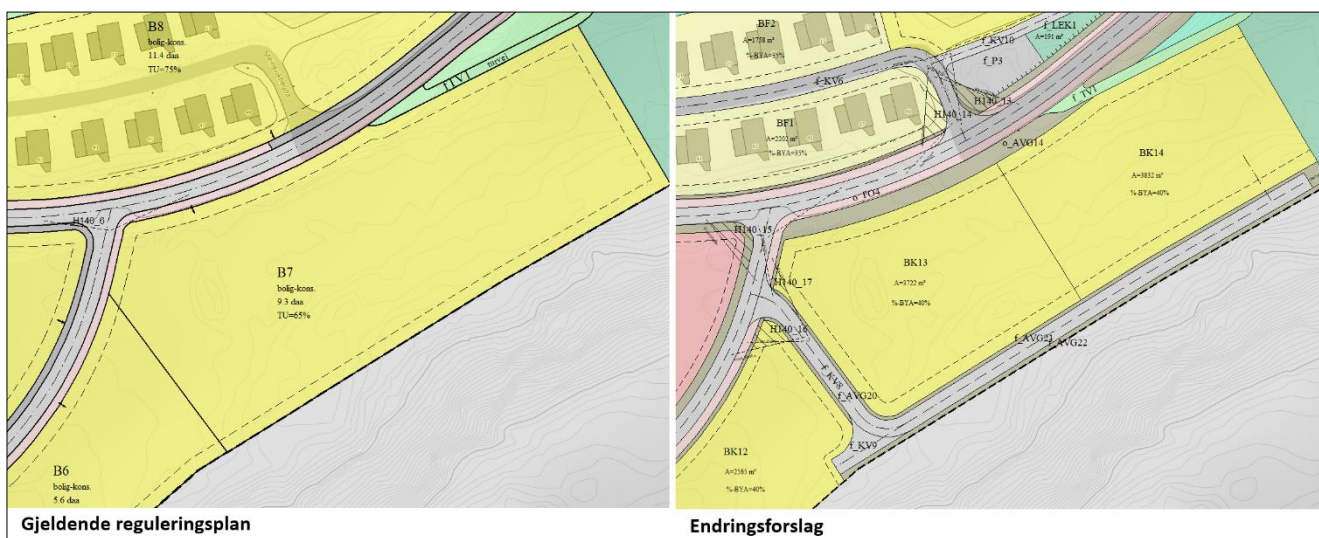


Endringsforslag

10) Det er foreslått å utvide planområde mot Steinsvikvatnet. Området VA, der overvannsledningen er planlagt, vises på vertikalt nivå 1 «i grunnen». Resten av plankartet vises på vertikalt nivå 2 «på grunnen».



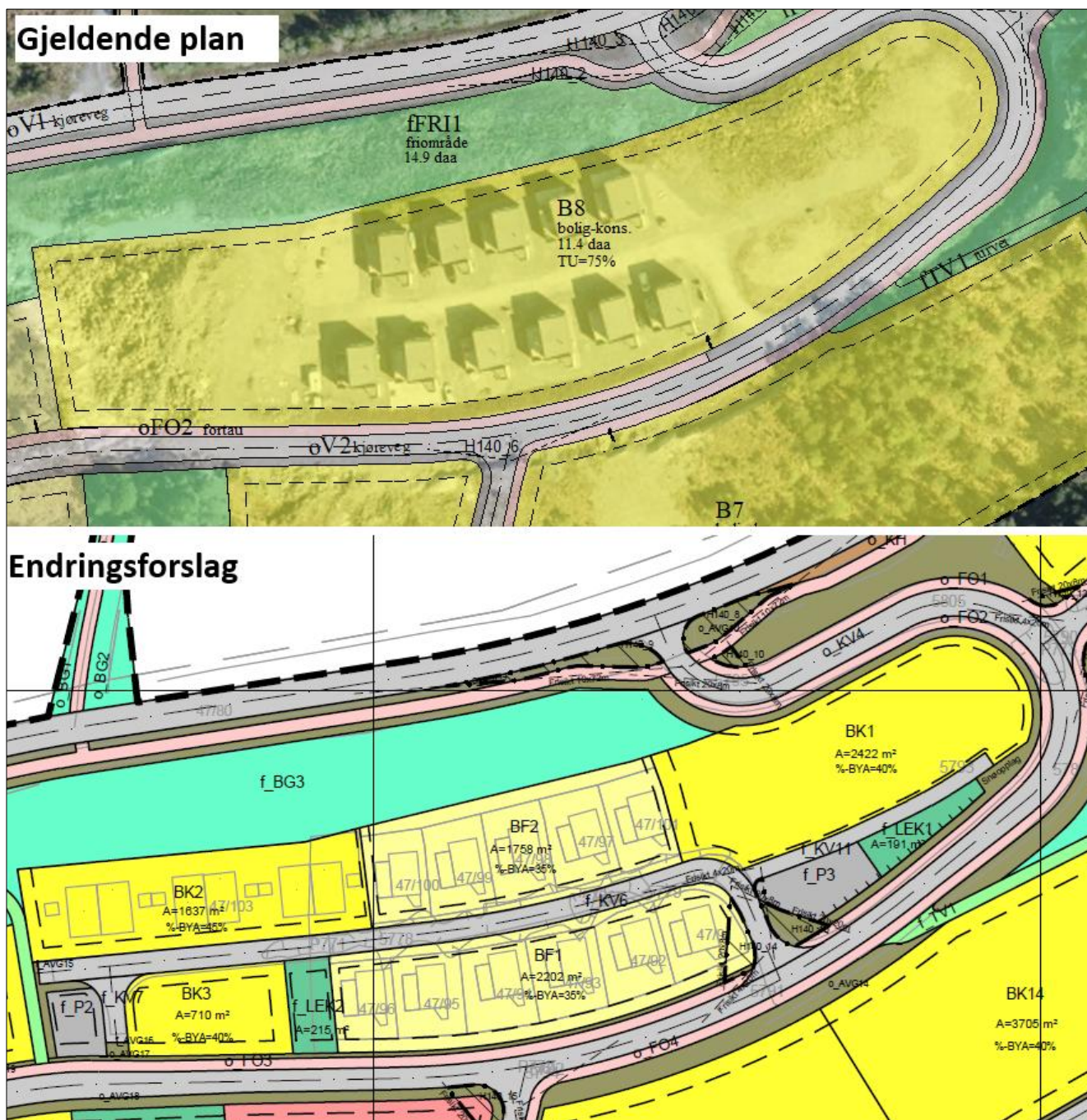
11) Det er foreslått å dele området B7 i to nye mindre området (BK13 og BK14). Det er regulert intern vei og område for snø opplag



12) Delen av tomten B8 der det er etablert 11 eneboliger er foreslått endret til frittliggende småhusbebyggelse (BF1 og BF2). Disse boligene ble oppført etter dispensasjon fra reguleringsplanen. Det er foreslått å regulere intern vei (KV6), parkering (P2 - 3) og nærlekeplasser (LEK1 - 2) i området B8.

13) Det er foreslått å regulere fortau FO2 på vestsiden av hovedadkomstveien KV4 i feltet i tillegg til FO1 som er regulert fra før.

- 14) Det er foreslått å regulere et område for etablering av turvei TV2 fra feltet ned til gang- og sykkelveien.



- 15) Byggegrenser mot intern vei og eiendomsgrensene er oppdatert i hele planen og er beholdt kun der, det er nødvendig.
- 16) Planbestemmelser er oppdatert, supplert i tråd med foreslåtte endringer på plankart.

Averøy kommune ga tillatelse til oppstart av planprosess i oppstartsmøte 14.03.2024.

Forslagsstiller gjennomførte varsling og samlet inn innspill til planprosess. Vurdering av mottatte innspill er gitt i tabellen under:

Nordmøre interkommunale brann- og redningstjeneste (NIBR) (13.04.2024): Krav til slokkevannskapasitet er 20 l/s. Brannkum/brannhydrant skal være maksimalt 50 meter fra hovedangrepsvei byggverk. Det skal være minimum 8 meter mellom byggverk for å forhindre brannspredning, dersom det ikke gjennomføres kompenserende tiltak. Brannvesenet skal ha tilkomst minimum frem til 50 meter fra hovedangrepsvei byggverk. NIBR sin veileder er vedlagt. Krav til utrykningstid brannvesen er 20 minutter (tettsted). Definisjonen er fra alarmen går til brannvesenet er i innsats. Utrykningstid er forspenningstid pluss kjøretid i fartsgrense.	Kommentar fra kommunen: Innspill er innarbeidet i planforslaget. Boligfeltet ligger veldig nært til brannstasjon. Vurdering av slokkevannskapasitet fremgår av VA-plan. Kommentar fra forslagsstiller: OK, legges til grunn i krav til utomhusplan for hvert delfelt.
Statens vegvesen (13.05.2024): Arealutnyttelse Planforslaget legger opp til svært høy arealutnyttelse til boligformål innenfor et areal som ligger ca. 2 km fra Bruhagen sentrum. Dette er en avstand som gjør at de fleste turer til og fra jobb og handel vil skje bilbasert. Dette er slik vi vurderer det uheldig, og ikke helt i tråd med Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal og transportplanlegging (SBATP). Trygg og miljøvennlig ferdsel I kommuneplanens samfunnsdel for Averøy står det at satsingsområder for kommunen blant annet er trygge og miljøvennlige transportløsninger. Det vil være utfordrende å oppnå det med så intensiv utbygging med såpass avstand fra nærbutikk og arbeidsplasser. Det er viktig at det legges til rette for trygg ferdsel for myke trafikanter mellom planområdet og skoleområde og Bruhagen. Rekkefølgekrav i gjeldende reguleringsplan for planområdet må videreføres til at et tidlig trinn i utbyggingen utløser krav om at o_GSV3 mellom skoleområdet og boligfelt blir universelt utformet med fast dekke og belysning. En utbygging av planområdet som foreslått vil øke trafikken på fv. 6072, som fra før har en trafikkmengde på ca. 1500	Kommentar fra forslagsstiller: Averøy kommune har få tilgjengelige sentrale utviklingstomter. Med gangveg over Langmyra mot Bruhagen er ikke planområdet veldig usentralt. Denne vil være hovedferdselsåre for myke trafikanter. En stor del av arbeidsstyrken i Averøy pendler ut av kommunen. Det er derfor rimelig å anta at en stor del av persontransporten vil være bilbasert, selv om den er enda mer sentral mot Bruhagen eller andre tettsteder. Planforslaget legger opp til en mer fleksibel boligtypologi, som kan muliggjøre mindre leiligheter som passer bedre for arbeidere på nærliggende industriområder Rekkefølge for ferdigstilling av GSV langs Kristvikveien tas inn. Kommentar fra kommunen: Innspill fra Statens Vegvesen er delvis tatt til følge. Gangveien til skoleområdet er opparbeidet med fast dekke. Det er ikke opparbeidet belysning. Flere strekninger har stigningsforhold over 1:20. Det vurderes at kravet om universell utforming er urimelig siden alternativet med gang- og sykkelveien langs fylkesveien og kommunale veien også har stigningsforhold over 1:20.

kjøretøy i døgnet. Dette vil øke behovet for å ferdigstille den regulerte gang- og sykkelvegen (Fv-247 GS-vei mellom ungdomsskolekrysset – Kristvikveien) på fylkesvegstrekingen nordover mot Bruhagen. Kollektivtransport En utbygging av mottatte planforslag vil øke grunnlaget for å vurdere bussholdeplasser i begge retninger ved krysset mellom fv. 6072/Kristvikveien. Dette behovet, i tillegg til busstilbudet langs fylkesvegen, må utredes. Planavgrensning En bør vurdere om hele strekingen av Kristvikveien, fra utbyggingsområdet og ned til krysset mellom fv. 6072/Kristvikveien med frisiktsoner og evt. bussholdeplasser langs fv. 6072 burde vært tatt med i planområdet. Dette for å kunne sikre rekkefølgekrav i utbygging av gang- og sykkelveg og kollektivholdeplasser.	Kommentar fra kommunen: Det er regulert en bussholdeplass i planområdet ved feltet. Det vurderes at en bussholdeplass er tilstrekkelig i dette området. Det er ikke etablert bussrute mot Kristvika. Kommentar fra kommunen: Dette området omfattes av en annen reguleringsplan. Kommentar fra forslagsstiller: Frisiktsoner i kryss Kristvikveien/Kvernesveien kontrollert. Disse stemmer overens med gjeldende reguleringsplan for GSV fra ungdomsskolekrysset til Kristvikveien.
Møre og Romsdal fylkeskommune (15.05.2024): Framlegget er ikkje i strid med kommuneplan, all den tid kommuneplanen fastslår at reguleringsplan skal gjelda framfor. Reguleringsplanen blei vedteken i 2015. Det er sagt lite om i kva grad planen er realisert. Vi registrerer at kommunen i referatet frå oppstartmøtet tek opp fleire punkt som er relevante også for fylkes- kommunen, mellom anna kvaliteten på uteareal og felles leikeareal. Vi vil ha fokus på dette ved offentlig ettersyn og har ikkje konkrete merknader no. Trafikktryggleik Med omsyn til trafikktryggleik og framkome på, og langs, fylkesvegnettet, sett i samanheng med auka utnytting i bustadfeltet, den korte avstanden til skule og del store/lange kjøretøy (tungtrafikk) blir det viktig at planforslaget beskriver, vurdere og sikrar ev. avbøtande tiltak og rekkefølgekrav for: - Eksisterande køyretilkomst til fylkesvegen - Trafikkauke langs fylkesvegnettet, - Kollektivtrafikk – og haldeplassar, og tilkomst hit - Situasjonen for mjuke trafikantar og skuleborn (her under ganglenkar, ferdsel langs og ev. kryssing av fylkesvegen, skuleveg og skuleskyss) Planforslaget/-omtalen må ta for seg heile arealet innanfor plangrensa og influensområdet, dvs. område	Kommentar fra kommunen: Det er etablert 10 eneboliger etter dispensasjon i området B8 (konsentrert boligbebyggelse). Det er gitt tillatelse til etablering av 3 tomannsboliger til i område B8. Det er etablert gang- og sykkelvei (GSV1) med grusdekke langs kommunal vei (Kristvikveien) og skogsstien (GSV3) med grusdekke til skoleområde. Kommentar fra forslagsstiller: Kryss Kristvikveien/Kvernesveien vurdert og funnet tilstrekkelig dimensjonert. Trafikkmengde vurdert som akseptabel for Kristvikveien. GSV over Langmyra vurdert som hovedferdselsåre til Bruhagen for myke trafikanter. Konsekvens av manglende siste strekk av GSV fra ungdomsskolekrysset til Kristvikveien vurdert som liten. Averøy kommune bør vurdere skiltvedtak for nedsatt fartsgrense på Kristvikveien forbi planområdet, både med tanke på trafiksikkerhet

utanfor planområdet som planforslaget har innverknad på. Køyretilkomst frå fylkesvegen Det må bli beskrive og vurdert i planomtalen om kryss fv 6072-kv Kristvikvegen er dimensjonert, drifta og vedlikehalde slik at det vil tole den auka trafikken reguleringsplanen vil kunne medføre. Kryss må vere utforma i samsvar med krav gitt i Statens vegvesen si handbok N100, mellom anna kravet til stoppsikt i kryss. Dei tekniske krava til utforming er m.a. avhengig av trafikkmengd. Kva for krav som blir lagt til grunn, forventa trafikk i køyretilkomsten og talet på store køyretøy må derfor vere opplyst. Eventuelle behov for utbetring må bli stilt som rekkefølgekrav med tilvising til normalar. Det er òg ein turveg frå Steinsvikhøgda mot skulen, denne er om lag 850 meter lang, og vi ber kommunen vurdere om dette kan vere å sjå på som trygg skuleveg (belysning, heilårs bruk, tilgjenge, anna). Ein må ikkje legge til rette for ein skuleveg som ikkje er å sjå på som trygg. Næraste busshaldeplass for vestgåande trafikk er i kryss fv 6072-kv Kristvikvegen, med busshaldeplass òg på sørsida av fylkesvegen. Vi kan ikkje sjå at desse/utforminga er i samsvar med normalar og/eller skilta	ved kryssing av veg og med tanke på støypåvirkning på ny bebyggelse. Kristvikveien vurdert og funnet tilstrekkelig dimensjonert for trafikkmengde. Kommentar fra kommunen: Gangveien til skoleområdet gjennom skogen vurderes som trygg skolevei. Det er regulert en busshaldeplass i planområdet ved feltet.
Nordre Averøy vannverk (08.05.2024): Vi (vannverket) har ikke formelt tatt over vannforsyningen til dette feltet og kan derfor ikke stå inne for funksjonaliteten med tanke på videre utbygging og mengder slukkevann om vannledninger/hus bygges høyere opp i terrenget. Eksisterende mengder slukkevann besørjes av to pumper som starter på trykkfall, Dette anlegget er testet og funnet tilfredsstillende da det ved testing leverte litt i overkant av 20 liter/sekund på høyde med eksisterende bebyggelse. Om dette er tilfredsstillende ved bebyggelse høyere opp er ukjent. (vi har heller ikke formelt tatt over drift/vedlikehold av eksisterende pumpehus/pumper for slukkevann).	Kommentar fra forslagsstiller: IKON AS har utarbeidet overordnet VA-plan som følger planarbeidet.
Tove Hagnes, Kristvikveien 13 (24.04.2024): Mulig det må tas hensyn til dårlig berg (ifølge tidligere eier) bak huset vårt med tanke på sprenging.	Kommentar fra forslagsstiller: Geoteknisk konsulent skal gjøre vurdering ved søknad om igangsettingstillatelse

Vurdering av virkninger av planlagte tiltak

Landskapsvirkning

Planområdets karakter vil endres fra utmark til boligfelt. Ny bebyggelse vil kreve noe terrengjustering for å sikre tilgjengelige adkomstveier og lekearealer. Påvirkning av utbygging for landskapet vurderes å være akseptabel.

Kulturminner og kulturmiljø

Planforslaget kommer ikke i konflikt med kulturminner eller kulturmiljø. Endring av planforslaget påvirker ikke kjente kulturminner innenfor og i nærheten av planområdet.

Naturmangfold

Kunnskapsgrunnlaget bygger på tidligere registreringer i området som er tilgjengelige i nasjonale databaser, som Naturbase og Artsdatabanken. Det er ingen registrerte naturtyper eller verneområder innenfor eller nær planområdet. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å være tilstrekkelig. Forslaget til reguleringsplan er vurdert mot naturmangfoldsloven §§8-12. Etablering av boligfelt medfører nedbygging av naturområde og påvirker naturmangfoldet negativt. Det vurderes at forslaget til endring av planen vil ikke øke negativ påvirkning for naturmangfold sammenlignet med tidligere vedtatt plan.

Rekreasjonsinteresser. Barn og unges interesser

Det er ikke registrert noen viktige friluftsområder innenfor planområdet. Planforslaget legger opp til både bearbejdede lekeplasser og naturlekeplasser. Dette bidrar til å øke aktivitetsgrad blant barn og voksne i planområdet.

Barns interesser ivaretas gjennom varierte lekeplasser i planområdet, og nærhet til natur der barn og unge kan utforske. Lekeplassene skal være både delvis tilrettelagt for universell utforming og naturlige i sin utforming. Sol- og skyggeanalyse viser at lekeplasser får gode solforhold.

Virkning av foreslått planendring vurderes som positiv for barn og unges interesser.

Trafikkforhold

Foreslåtte endringer medfører etablering av flere boliger sammenlignet med gjeldende plan. Flere boliger vil generere mer biltrafikk. Frisiktsoner i veikryss og ved kryss med gang- og sykkelveier er oppdatert i endringsforslaget i henhold til Statens Vegvesens håndbok N100 med tanke på økt trafikkmengde. Øvrige frisiktsoner i feltet er tatt inn som følge av økt detaljering.

Det vurderes at Kristvikveien og krysset mot Kvernesvegen har tilstrekkelig kapasitet til å håndtere økt trafikkmengde.

Skolevei

Forslaget til endring av reguleringsplanen viderefører to løsninger for myke trafikanter. Det er gang- og sykkelvei (GS3) som følger kommunal- og fylkesvei mot Bruhagen og skoleområde. Og gang- og sykkelvei (GS1) til skoleområdet over Langmyra. Begge løsninger er per i dag opparbeidet med fast dekke (grus) innenfor planområdet. En strekning av gang- og sykkelveien langs fylkesveien (Kvernesveien) utenfor planområdet er ikke etablert.

Det legges opp til at gang- og sykkelveg (GS1) over Langmyra blir hovedferdselsåre for skoleelever og øvrige myke trafikanter som skal i retning Bruhagen. Fra hovedadkomsten er det ca. 1100 meter til barneskolen. Dersom en følger Kristvikveien til Kvernesveien til barneskolen er strekningen rundt 1900 meter, ca. 800 meter lenger. Det er rimelig å anta at gående og syklende vil ta korteste veg (GS1) med mindre trafikk.

Ved krysningspunkt for GS1 over Kristvikveien bør det vurderes reduksjon av fartsgrensen fra 60 km/t til 40 km/t for å bedre trafiksikkerheten. Det er etablert lyspunkt ved krysningspunktet som bedrer sikkerheten for myke trafikanter.

Jordressurser/landbruk

Planforslaget medfører ingen konsekvens for jordressurser eller landbruk.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget legger til rette for etablering av offentlig infrastruktur: avløpsledning, overvannsledning, ca. 1km kjørevei, ca. 1,5 km gang- og sykkelvei og ca. 1 km fortau. Etter kommunal overtagelse vil vedlikehold av infrastruktur medføre utgifter.

Konklusjon

Fremlagt forslag til endring av reguleringsplan er i tråd med krav i plan- og bygningsloven og i kart- og planforskriften.

Det er gjennomført risiko- og sårbarhetsvurdering i samsvar med plan- og bygningslovens § 4-3. Nødvendige avbøtende tiltak er innarbeidet i planbestemmelser.

Det er ikke avdekket tungtveiende interessemotsetninger i planområdet. Virkningene av de foreslåtte endringene for miljø og samfunn vurderes å være akseptabel og er utgreid tilstrekkelig i planbeskrivelsen.

Det vurderes at planforslaget kan fremmes. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring i samsvar med plan- og bygningsloven §12-11.

Vedlegg

Plankart - Steinsvikhøgda boligfelt - Vertikalnivå 2 - 12.05.2025

Plankart - Steinsvikhøgda boligfelt - Vertikalnivå 1 - 12.05.2025

Planbestemmelser - Steinsvikhøgda boligfelt - 12.05.2025

Planbeskrivelse - Steinsvikhøgda boligfelt - 12.05.2025

ROS-analyse - Steinsvikhøgda boligfelt - 22.01.2025

VA-plan - Steinsvikhøgda boligfelt - 14.05.2025

RETT UTSKRIFT

DATO 2.juli.2025