

**SAKSUTSKRIFT**

Arkivsak-dok. 21/00288-10
Saksbehandler Maxim Galashevskiy

Behandling ifm. gjennomføring av offentlig ettersyn. Planforslag Bådalen Boligfelt.

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Averøy formannskap	18.01.2022	8/22

Averøy formannskap har behandlet saken i møte 18.01.2022 sak 8/22**Møtebehandling****Votering**

Enstemmig vedtatt.

Averøy formanskaps vedtak

Averøy kommune vedtar å fremme planforslaget for Bådalen Boligfelt ved å legge den ut til offentlig ettersyn og sende på høring. Planforslaget består av plankart (datert 06.01.2022), planbestemmelser (datert 17.12.2021), planbeskrivelse (datert 20.12.2021) og ROS-analyse (datert 15.12.2021). Vedtaket er hjemlet i plan og bygningsloven § 12-11 Behandling av private reguleringsplanforslag.



Behandling ifm. gjennomføring av offentlig ettersyn. Planforslag Bådalen Boligfelt.

Kommunedirektørens innstilling:

Averøy kommune vedtar å fremme planforslaget for Bådalen Boligfelt ved å legge den ut til offentlig ettersyn og sende på høring. Planforslaget består av plankart (datert 06.01.2022), planbestemmelser (datert 17.12.2021), planbeskrivelse (datert 20.12.2021) og ROS-analyse (datert 15.12.2021). Vedtaket er hjemlet i plan og bygningsloven § 12-11 Behandling av private reguleringsplanforslag.

Saksopplysninger

Saken gjelder behandling av privat planforslag ift. gjennomføring av offentlig ettersyn. Planforslaget legger til rette for etablering av 13 nye boenheter og tilhørende infrastruktur på eiendommen 67/4 i Bådalen.

Planforslaget er utarbeidet av konsulentfirma Ikon Arkitekt og Ingeniør AS på vegne av grunneier Odd Halvor Gustad.



Planprosessen ble satt i gang etter vedtak av Averøy formannskap i møte 22.06.2015 (FSK 75/2015). Forslagstilleren gjennomførte varsling om oppstart av planprosess og samlet inn innspill til planen. Etter dette tok forslagstilleren en pause i planprosessen i påvente av ferdigstilling av reguleringsplan for gang- og sykkelvei langs fylkesveien 64.

Mottatte innspill og merknader ble vurdert av forslagstiller og delvis imøtekommet i planforslaget. Forslagstillerens vurdering av innspill og merknader vises i tabellen under:

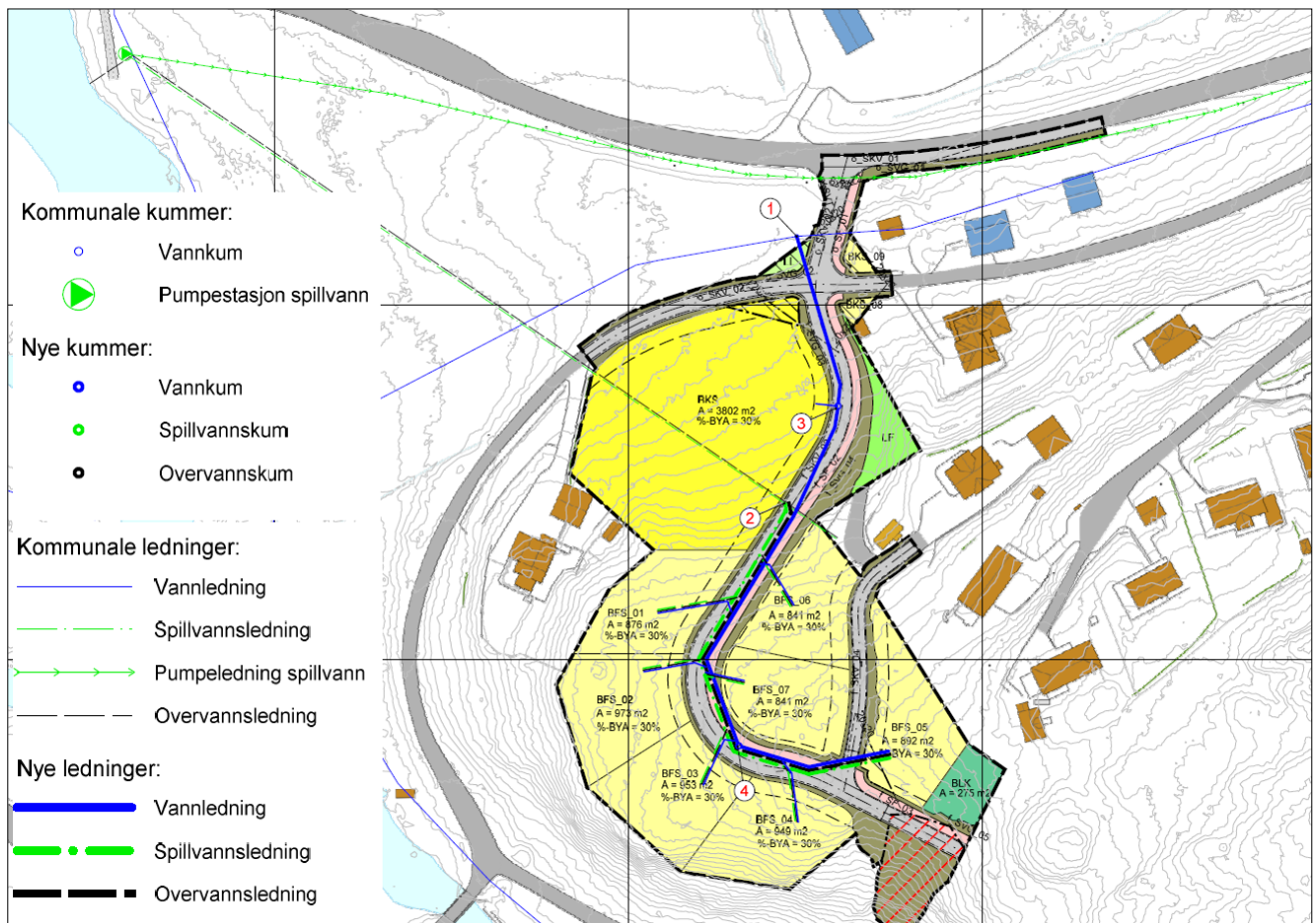
Møre og Romsdal fylkeskommune (15.10.2015):	Forslagstillerens vurdering:
--	------------------------------

<p>Fylkeskommunen krever en arkeologisk registrering før en eventuell godkjenning av plana.</p> <p>Fylkeskommunen etterspør tilrettelagt lekeareal for barn og unge i reguleringskartet. Fylkeskommunen ser også på planområdet i sammenheng med boligområdet øst for planområdet, og at behovet for tilrettelagt uteareal vil være tilsvarende tallet på boenheter på nærmere 20 stk.</p>	<p>- Arkeologisk befaring er gjennomført. Det er ikke blitt gjort funn av automatisk fredet kulturminner.</p> <p>- Planforslag avsetter eget areal på ca. 290 m² til lekeplass, sør i planområdet. I tillegg sikrer planbestemmelsene at et skal opparbeides lekeareal på minimum 200 m² innenfor arealformål BLK. Krav til lekeplass og tilrettelegging for barn og unge anses derfor som ivaretatt i planforslag.</p>
<p>Statsforvalteren i Møre og Romsdal (15.10.2015):</p> <p>Dyrkbar og dyrket jord blir i brevet fra rådmannen trukket frem som en viktig del av kulturlandskapet og ressurs for å sikre matforsyningen på både kort og lang sikt. Det blir understreket at det ligger en forventning til at kommunen sikrer viktige jordbruksområder gjennom sin kommunale planlegging. Med dette bemerker fylkesmannen at arealet hvor det planområdet er utvida for å kunne regulere bussholdeplass, vegkryss og avkjørsel ved fylkesveg 64, og at denne utvidelsen utgjør omtrent 2,5 dekar med fulldyrka mark.</p> <p>Fylkesmannen viser til Statlige planretningslinjer for barn og unge sine interesser i planleggingen, og legger med det føringer for lekeplassareal på 200 m², fremfor kommunens krav om 150 m². Nordligste del av området ligger innenfor gul støysone. Fylkesmannen mener dette er et svært lite område og at en derfor bør kunne lykkes med å unngå støykonflikt.</p>	<p>Forslagstillerens vurdering:</p> <p>- Foreslått areal for busslomme er tatt ut av plan, da det er utarbeidet en egen reguleringsplan for gang- og sykkelveg langs Bådalsvegen, som ivaretar busslommer og trafikkikkerhet.</p> <p>- Planforslag sikrer krav til lekeplass. Hensyn til barn og unge anses derfor som ivaretatt.</p> <p>- Byggegrenser mot fylkesvegen, sikrer at planlagt bebyggelse og uteoppholdsareal ikke berøres av gul støysone.</p>
<p>Statens Vegvesen region Midt (02.10.2015):</p> <p>Planen må sikre trygg skoleveg. Dette innebærer at det i en rekkefølgebestemmelse blir sikret at utbyggingen ikke kan finne sted før GS-veg er bygd ut frem til både skole og bussholdeplasser. Vegvesenet understreker at dersom tilfellet er slik at området bygges ut før en slik GS-veg er bygd ut, må planen sikre at en alternativ løsning som sikrer trygg skoleveg blir realisert.</p>	<p>Forslagstillerens vurdering:</p> <p>- Det er ilt. planprosess blitt utarbeidet en egen reguleringsplan for GS-veg langs fylkesveg som sikrer både trygg skoleveg samt trygg adkomst til busstopp fra vegkryss mellom kommunal-veg og fylkesveg. Planforslag sikrer samtidig myke trafikanter med intern GS-veg frem til kryss.</p>

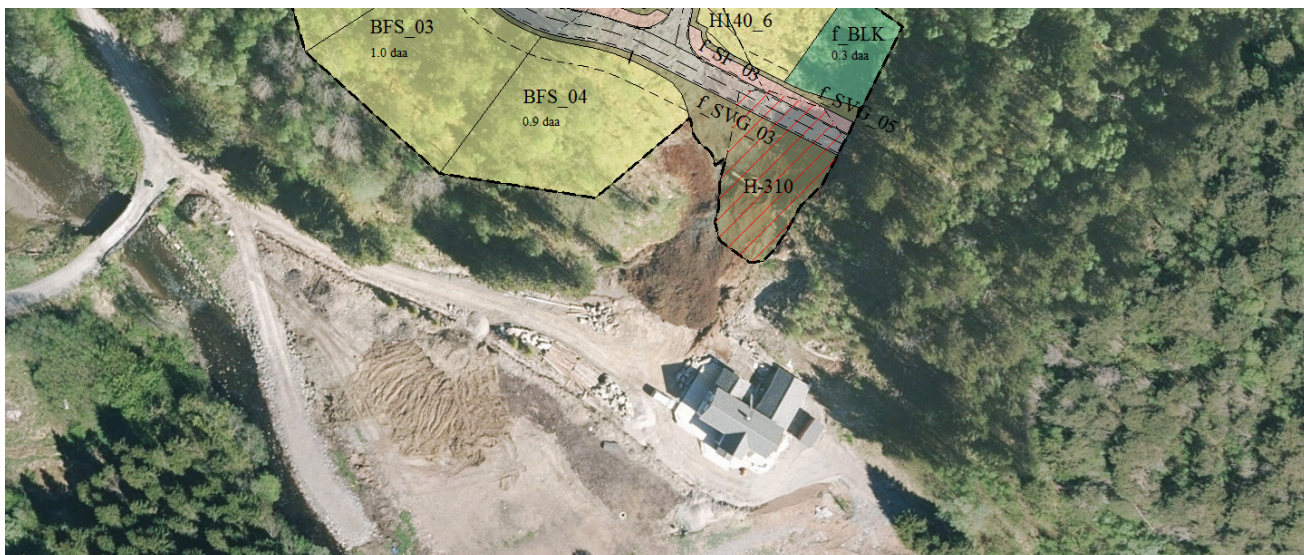
<p>Adkomst til boligfelt må reguleres som kryss i samsvar med N100 og V121. Frisiktsoner må sikres som hensynssone frisikt.</p>	
<p>Bente Tennøy Selnes og Louis Selnes (12.10.2015):</p> <p>Nabo GID 67/36, Bente T. Selnes og Louis Selnes har følgende merknad til meldingen om planoppstart: Etableringen av boligfelt vil være en forringelse av nabos eiendom i forhold til bruksverdi og salgsverdi. Selnes mener at den planlagte tomta sørøst for deres eiendom vil virke svært negativt inn på deres bolig når det gjelder innsyn, støy og annen sjenanse. Det er derfor et ønske om at det ikke bygges boliger der. Selnes orienterer også at de har sendt inn innspill til rullering av kommuneplanen, der de ber om at området bak deres hus blir tilbakeført som LNF-område. Innspillet har bakgrunn i at de ikke fikk orientering av kommunen om at området ble avsatt til fremtidig boligformål ved rulleringen av gjeldende kommuneplan. Det bemerkes en uoverensstemmelse mellom tilsendt kart og kart som var en del av sak behandlet i formannskapssak 75/2015. Uoverensstemmelsene ligger i plankartetets utvidelse nordover til senterlinjen av fylkesveg 64 og at planavgrensningen viser seg å være utvidet mot sørøst i saksfremlegget til formannskapet. Selnes stiller derfor spørsmålstegn om de har fått tilsendt fullstendig og korrekte dokumenter, og hvorvidt saken de er bedt om innspill til er i samsvar med det området som formannskapet har vedtatt til planoppstart av reguleringsarbeid.</p>	<p>Forslagstillerens vurdering:</p> <p>- Det foreslås sikret et belte med friluftformål på 4,0 meter fra nabogrense og inn i planområdet. Friluftsområdet skal sikres etablert med skjermende beplantning i planbestemmelsene.</p> <p>Kommuneplanens arealdel er rullert ila. planprosessen, og planområdet er beholdt som boligformål. Utarbeidelse av reguleringsplanen forholder seg til gjeldende kommuneplan. Kart som ble sendt ut til naboer, formannskapet og andre interessenter i forbindelse med oppstartbrevet er det samme kartet som Selnes har blitt bedt om å komme med innspill til (se formannskapssak 75/2015 s. 3 for opprinnelig foreslått planavgrensning). Kart med utvidet planavgrensning nordover til senterlinje av fylkesveg er formannskapets eget forslag på utvidelse av planavgrensningen for å sikre utarbeidelse av GS-veg mot fylkesveg. Ved innsendelse til 1.gangs behandling er planavgrensning justert på nytt, og arealer tilhørende fylkesveg er tatt ut av plan, da gang- og sykkelveg langs fylkesveg er sikret i egen plan. Planforslag legger seg derfor inntil vedtatt plan for gang- og sykkelveg.</p>
<p>Beret Inga Grønvik</p> <p>Nabo på GID 67/15 ber om at avkjørsel mot deres sørvestliggrense flyttes. Det må legges en grøft for å løse vannproblemet som allerede er der. Ved arbeider som ble gjort med vegen på 90-tallet ble det felt trær inne på Grønviks eiendom, og vann fra eiendommene over og vegen renner inn på Grønviks eiendom. Angående nedbygging av matjord, stiller Grønvik seg negativ til dette og mener den</p>	<p>Forslagstillerens vurdering:</p> <p>- Avkjørsel som ligger mot eiendomsgrensen 67/15 vil med planforslaget flyttes mot øst, og trekkes lengre unna eiendomsgrensen. Adkomstveg til boligeiendommer over eiendom 67/15 vil med det flyttes slik at vegen ikke følger det bratte terrenget. Omlegging av veg vil trolig løse en del av overvannsproblematikken som oppleves på eiendom 67/15.</p>

forrige eieren ødela jordene ved gårdshusene. Jordeiendommen hadde alltid blitt slått hver vår, frem til forrige eier tok over driften. Eier av GID 67/15 godtar ikke hus på jordet, og har fått nok av problemer som følge av utbygging rundt eiendommen.

Planlagte boliger vil bli koblet til kommunal pumpestasjon nordvest for planområdet. Fra pumpestasjon går avløp i en egen avløpsledning til Vebeenstad. Vannforsyning skal hentes fra Hoel Vassverk. Overvann fra boligtomter skal ledes i egen ledning i Bådalselva.



Tidligere gravinger på tomt sør for planområdet, utløste et mindre jordras fra sørliggende arealer innenfor planområdet. Området utgjør et smalere søkk i bratt skråning, og et tynnere lag med masser skled ut til bart fjell. Rasfot er sikret med forstøtningsmur av steinblokker. Rasområde synligjøres i plankart med faresone H310. Tiltak for sikring av rasområde er innarbeidet i planbestemmelser.



Arealer innenfor planområdet består av kombinasjon av bart fjell og elve- og bekkeavsetning. Mesteparten av planområdet ligger under marin grense og det vil derfor kunne forekomme felt med marin leire innenfor planområdet. Geotekniske undersøkelser, som var tidligere gjennomført i tilknytning til utarbeidelse av reguleringsplan for gang- og sykkelveg i nærheten av planområdet, påviste kvikkleire/sprøbruddmateriale.

Byggeteknisk konsulentfirma AEB AS gjennomførte geoteknisk vurdering av arealer innenfor planområdet etter oppdrag fra tiltakshaveren. Prøvegraving avdekket marin leire, men det ble ikke påvist kvikkleire. Den marine leiren hadde likevel begrenset fasthet. Til tross for lav fasthet, vurderer AEB AS at leirlaget ikke er noe trussel for området eller tilstøtende arealer slik det ligger. Konklusjonen av geoteknisk vurdering er videreført til planbestemmelser. Det er fastsatt et karv om utskiftning av masser ned til fastfjell i området BKS.

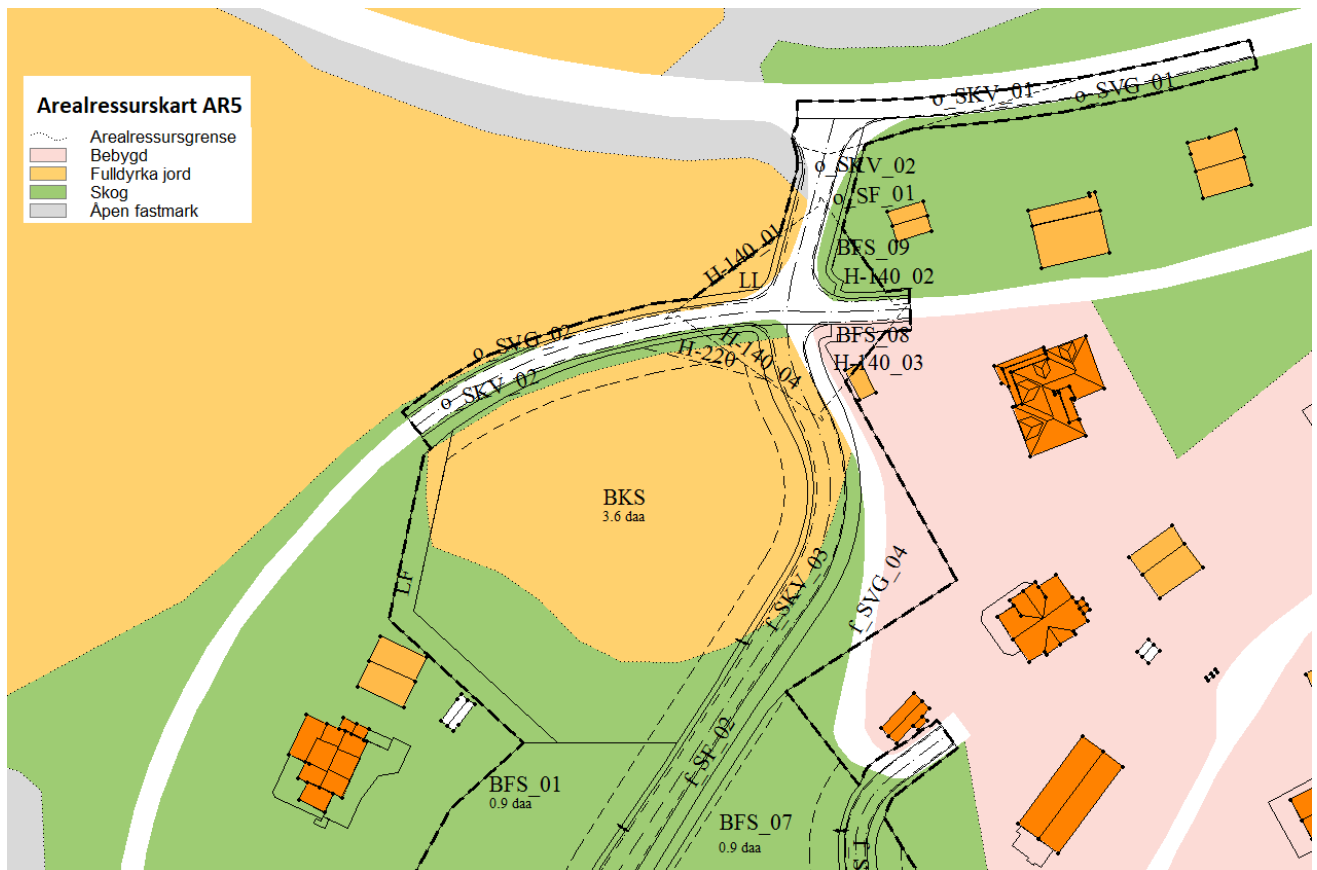
Adkomst til boligfeltet vil skje via eksisterende avkjørsel fra fylkesveg 64. Eksisterende adkomstveg for tilstøtende boligtomt (67/153) øst for planområdet vil utbedres ved at adkomstvegen inkluderes i planområdets intern veg. Dermed får naboeiendom en adkomstveg med bedre stigningsforhold til sammenligning med dagens situasjon. Resterende areal av eksisterende vei skal etter omlegging av vei revegeteres.

Forslagstiller regulerte ny intern veg SKV03 med avslutning mot avgrensning av planområdet. Dette er gjort med tanke på forlenging av veien ved eventuell fremtidig utvidelse av boligområdet mot sørøst. Krysset av SKV03 og SKV04 kan benyttes som vendehammer.



Vurdering

Ifølge kartbase AR5 er det registrert et areal på ca. 3 daa av fulldyrka jord innenfor planområdet. Dette området var tidligere benyttet for grasproduksjon. Planforslaget åpner for omdisponering av dette området for etablering av konsentrert boligbebyggelse (området BKS). Ifølge kommunens landbrukssjef har dette området liten verdi i jordbruksammenheng. Det vurderes at omdisponering av dyrka jord for fortetting og utvidelse av eksisterende boligbebyggelse i dette tilfellet er akseptabelt.



Det er ikke registrert viktige verdier knyttet til naturmangfold innenfor selve planområdet, eller i tilgrensende arealer. Det er derfor lite trolig at planforslaget vil gjøre irreversibel skade på naturmangfoldet. Omfanget av utbyggingen med planlagt formål utgjør ikke en stor belastning mot naturmangfold. Forhold til kravene i Naturmangfoldlovens kap. II anses derfor som ivaretatt i plan.

Rekkefølgekrav i planbestemmelser sikrer at vei, fortau og lekeplasser vil bli etablert før nye boliger blir tatt i bruk. Det vurderes at barn og unges interesser er ivaretatt i planforslaget på en god måte.

Fremlagt reguleringsplanforslag 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 som ble avdekket i ROS-analyse er innarbeidet i planbestemmelser.

Det vurderes at planforslaget er i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Det er ikke avdekket tungtveiende interessekonflikter i planområde.

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 - Bådalen Boligfelt - 06.01.2022

Planbestemmelser - Bådalen Boligfelt - 17.12.2021

Planbeskrivelse - Bådalen Boligfelt - 20.12.2021

ROS-analyse - Bådalen Boligfelt - 15.12.2021

Geoteknisk vurdering

RETT UTSKRIFT
DATO 20.januar.2022