

**SAKSUTSKRIFT**

Arkivsak-dok. 24/02413-7
Saksbehandler Maxim Galashevskiy

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

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Forvaltningsutvalget	26.02.2026	2/26

Forvaltningsutvalget har behandlet saken i møte 26.02.2026 sak 2/26

Møtebehandling**Votering**

Enstemmig for Kommunedirektørens innstilling

Forvaltningsutvalgets vedtak

Averøy kommune vedtar å fremme forslaget til endring av reguleringsplan Kårvåg boligfelt. Planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningsloven §12-11.

Planforslaget består av plankart og planbestemmelser, revidert av kommunen (datert 18.02.2026), planbeskrivelse og ROS-analyse datert 11.09.2025.

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

Kommunedirektørens innstilling:

Averøy kommune vedtar å fremme forslaget til endring av reguleringsplan Kårvåg boligfelt.

Planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningsloven §12-11.

Planforslaget består av plankart og planbestemmelser, revidert av kommunen (datert 18.02.2026), planbeskrivelse og ROS-analyse datert 11.09.2025.

Saksopplysninger

Saken gjelder behandling av privat forslag til endring av reguleringsplan Kårvåg boligfelt i forbindelse med gjennomføring av offentlig ettersyn og høring.

Det er foreslått å endre bestemmelser for å åpne for etablering av tomannsboliger på 10 eneboligtomter.

Plankonsulent: Ikon Arkitekt & Ingeniør AS.

Forslagsstiller: Kårvåg Invest AS.

Reguleringsplanen for Kårvåg boligfelt, som nå er foreslått endret, ble utarbeidet i perioden 2013 – 2017. Denne planen åpner for 63 eneboligtomter, ca. 46 daa for konsentrert boligbygging (rekkehus, kjedehus, tomannsbolig, flermannsbolig), lekeplasser, barnehage, småbåthavn, renseanlegg og tilhørende infrastruktur. I planbeskrivelsen er det oppgitt at full utbygging av feltet kan gi opptil 175 boenheter.

Det er etablert intern vei med gang- og sykkelvei, fortau og renseanlegg som ble overtatt av kommunen i 2025 (renseanlegget før). Det er også etablert gatelysanlegg og lekeplasser.

Per februar 2026 er det etablert 2 eneboliger, 1 tomannsbolig og 1 firemannsbolig.

Det er gitt tillatelse til etablering av ytterligere 3 tomannsboliger, 1 firemannsbolig og 1 enebolig.

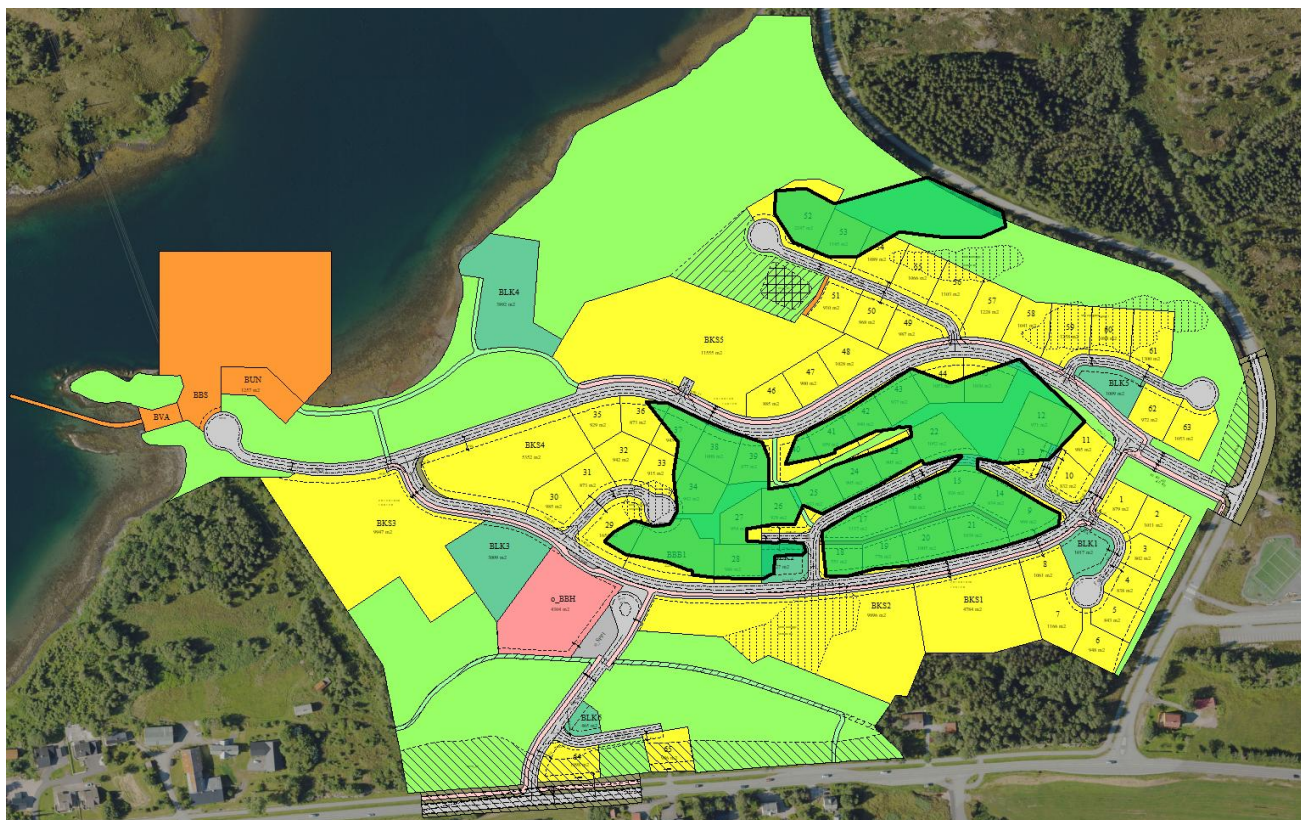
Ved administrativ behandling av planprogram ble det besluttet at foreslått endring ikke utløser krav om konsekvensutredning etter KU-forskrift §§6-8.

Kommunen ga tillatelse til oppstart av planprosess i oppstartsmøte 19.06.2025. I oppstartsmøtet ble det diskutert at det kan anvendes forenklet behandlingsmåte etter pbl §12-14. Forenkling av planprosessen forutsatt administrativ behandling av planendringen uten varsling om oppstart av planprosess og innsamling av innspill, samt begrenset høring av endringsforslag.

Plankonsulenten leverte endringsforslaget til behandling i kommunen 24.09.2025.

Under gjennomgang av mottatt endringsforslag ble det besluttet at det likevel kreves en fullstendig planprosess fordi endringen berører forekomster av rødlistet sterkt truet naturtype kystlynghei.

Miljødirektoratet gjennomførte i 2024 en omfattende kartlegging av kystlynghei i Averøy kommune. Det ble registrert 313 nye forekomster med et totalt areal på ca. 18.418 daa. To av disse forekomstene ble registrert innenfor planområdet for Kårvåg boligfelt (grønn skravur på illustrasjon under).



Denne naturtypen fikk status som utvalgt naturtype i 2015, men er ikke hensyntatt i den gjeldende reguleringsplanen etter naturmangfoldloven §53. Reguleringsplanen gir ikke hjemmel for nedbygging av naturtypen ved opparbeiding av boligtomtene.

Dersom forholdet til kystlynghei ikke blir avklart ved endring av reguleringsplan, blir det nødvendig å foreta denne vurderingen ved behandling av byggesøknader.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Konsekvensene av planlagte tiltak for naturmangfold og utvalgt naturtype kystlynghei må vurderes etter naturmangfoldloven §§8-12 og §53.

Naturmangfoldloven §8 Kunnskapsgrunnlaget: Kunnskapsgrunnlaget bygger på registreringer i området som er tilgjengelige i nasjonale databaser, som Naturbase og Artsdatabanken, og registreringer av kystlynghei utført av Sällir Natur AS. Registreringen ble utført i 2023/24 etter oppdrag fra Miljødirektoratet i samsvar med kartleggingsinstruks Kartlegging av terrestriske Naturtyper etter NiN2 (M-2209).

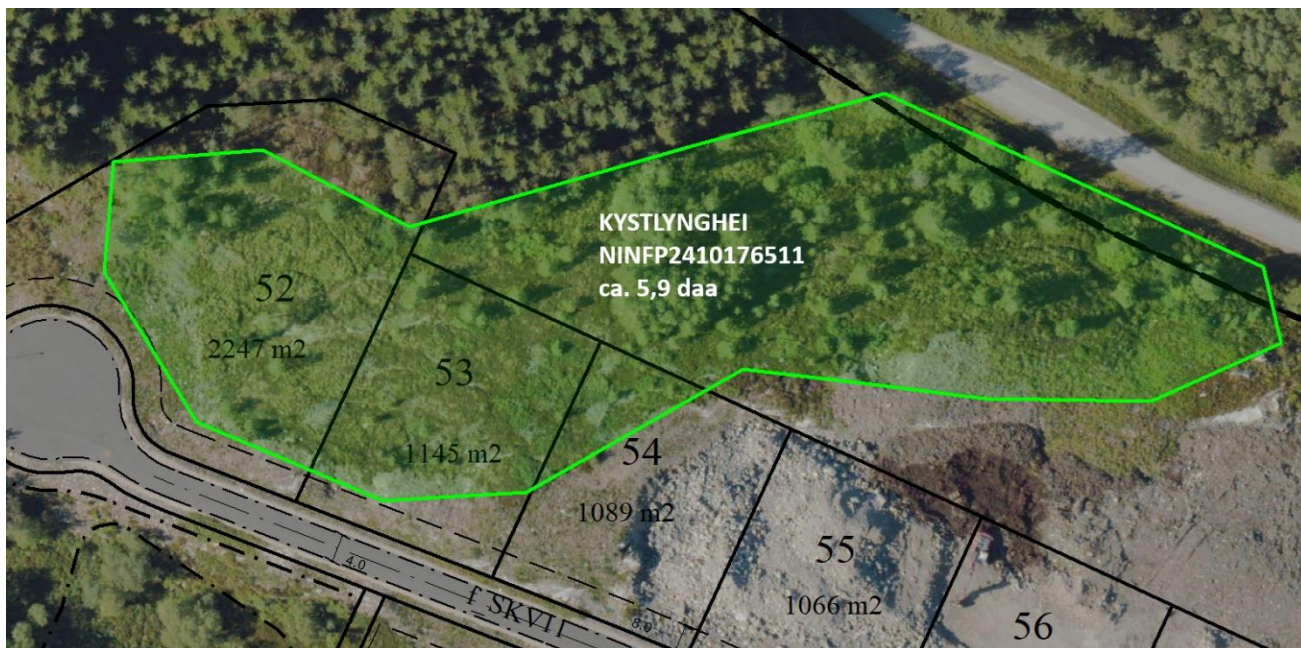
Forekomstene NINFP2410176511 (5,9 daa) og NINFP2410176555 (29,3 daa) er klassifisert med C-verdi (lokalt viktig). De er registrert med lav lokalitetskvalitet, dårlig tilstand og lite naturmangfold. Ifølge faktaark består forekomstene av hhv. kalkfattig kystlynghei og kalkfattig boreal lynghei. «Vegetasjonen domineres av røsslyng i degenereringsfase som følge av manglende beite og brenning. Forekomstene bærer preg av begynnende gjengroing. Det er liten eller ingen påvirkning fra fremmede arter som forringer tilstanden. Det er verken registrert eller kjent tidligere forekomster av rødlistede karplanter, moser, sopp eller lav i lokaliteten. Basert på alle variablene med lavest score er lokalitetens naturmangfold vurdert til lite».

Det vurderes at den eksisterende kunnskapen om området er tilfredsstillende i forhold til sakens karakter. Det vurderes at kartleggingen er oppdatert og det er benyttet riktig kartleggingsmetodikk.



Det er allerede etablert intern vei og flere boliger i forekomsten NINFP2410176555.

Planlagt utbygging av boligtomter 52-54 vil medføre nedbygging av ca. 2,5 daa av forekomsten NINFP2410176511.



Naturmangfoldloven §9 Førre-var-prinsippet: Kunnskapen om naturverdier i området, og hvordan planlagte tiltak vil påvirke disse, ses på som tilstrekkelig, slik at førre-var-prinsippet ikke kommer til anvendelse.

Naturmangfoldloven §10 Økosystemtilnærming og samlet belastning: Etter naturmangfoldloven skal kommunen vurdere påvirkningen på et økosystem ut fra den samlede belastningen som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Planlagt utbygging vil medføre tap av mesteparten av de registrerte forekomstene i feltet. Samlet areal av de tapte forekomstene er ca. 32,7 daa. Dette er ca. 0,2% av samlet areal av registrert kystlynghei i Averøy kommune.

Det vurderes at tapet av disse forekomstene av kystlynghei i planområdet vil ha liten betydning for bevaring av naturtypen på kommunalt/ regionalt nivå. Det finnes flere større og mer intakte forekomster i nærheten av planområdet og i andre deler av kommunen og fylket som ivaretas gjennom landbruksdrift. De registrerte forekomstene av kystlynghei vil med tiden gro igjen uten beiting og skjøtsel.

Den samlede belastningen av planlagte tiltak for miljø er vurdert som negativ, da det irreversibelt ødelegger forekomstene av kystlynghei innenfor planområdet. Det vurderes at samfunnsnyttene av boligbygging i dette området er større enn verdien av å bevare disse forekomstene.

Vurdering etter naturmangfoldloven § 53: Kystlynghei er en utvalgt naturtype, og dette gjelder også for lokaliteter med lav kvalitet. Utgangspunktet i naturmangfoldloven er at slike forekomster ikke skal forringes. Inngrep kan likevel tillates dersom hensynet til viktige samfunnsinteresser veier tyngre.

Det vurderes at samfunnsnyttene av å tilrettelegge for nye boliger i dette området er høy. For å bevare kystlyngheien på lokaliteten, ville det kreve gjenopptakelse av aktiv landbruksdrift med beitedyr og kontrollert lyngbrenning. Infrastruktur i boligfeltet er allerede etablert og flere tomter er bebygde. Derfor foreligger det ikke realistiske utsikter for fremtidig landbruksdrift her, og kystlyngheien vil dermed forsvinne som følge av naturlig gjengroing.

Det konkluderes derfor med at hensynet til boligutvikling veier tyngre enn bevaring av de to forekomstene av kystlynghei av lav kvalitet. Kravet i § 53 anses som oppfylt.

Samlet vurdering og avbøtende tiltak etter naturmangfoldloven §12: Utbyggingen kan tillates, men for å kompensere for naturinngrepet foreslås det å ta vare på gjenstående del av forekomsten NINFP2410176511. Resten av forekomsten som ligger i området regulert for friluftsmål må markeres på plankart med hensynssone bevaring av naturmiljø med tilhørende bestemmelser om bevaring av eksisterende vegetasjon.

Vurdering av virkninger på vannforekomsten iht. vannressursloven og vannforskriften

Det er registrert to vannforekomster innenfor planområdet (vises med blå og grønn linje på bildet under). Virkninger av planforslaget for disse vannforekomstene er ikke vurdert i reguleringsplanen fra før.



Vannforekomsten 110-44-R renner gjennom nordøstlig del av planområdet. Reguleringsplanen åpner ikke for tiltak som kan berøre den direkte. Forekomsten har god økologisk tilstand. Kjemisk tilstand er ikke klassifisert. Denne bekken er ikke påvirket av landbruksdrift. Bekken går i kulvert under fv6067.

Vannforekomsten 1101-251-M er det nordlige løpet av Steindalsbekken. Bekken er i moderat økologisk tilstand, med mål om god miljøtilstand. Det må iverksettes tiltak for å nå miljømål og vannforekomsten må bli beskyttet mot ytterligere påvirkning. Det er i hovedsak landbruksaktivitet langs øvre del av bekken utenfor planområdet og tilførsel av næringssalter som er årsak til at den ikke når miljømål.

Bekken går gjennom to kulverter under fv64.

Ifølge opplysninger i Vann-nett er det sjørrer i Steindalsbekken.



Ifølge VA-planen vil overvann ikke bli ført til bekkene i boligfeltet.

Gjeldende reguleringsplanen åpner for utvidelse av boligtomt B64 over bekken. Planen åpner også for etablering av lekeplass BLK6 ved bekken og kryssning med turvei og med nye adkomstveier til barnehagetomt og til boligtomter B64 og B65. Disse tiltakene kan medføre direkte inngrep i bekken.

For å redusere påvirkning på vassdragene i planområdet foreslår kommunen følgende løsninger:

- Boligtomten B64 må reduseres på plankartet til faktisk avgrensning av boligeiendommen 96/14.
- Området for lekeplass BLK6 må endres slik at det ikke berører bekken.
- Det må fastsettes bestemmelser for utforming av bruer som sikrer åpent bekkeløp og unngår inngrep i bekkeløpet. Dette vil sikre mulighet for fisk til å vandre til gyte- og oppvekstområde.
- For å sikre kantvegetasjon langs vassdrag i planområdet må det reguleres 4 meter brede hensynssoner for bevaring av naturmiljø med tilhørende bestemmelser om restriksjoner. Oppretting av kantsonevegetasjon vil være positivt for naturmangfold og økologisk tilstand i vannforekomstene. Det vurderes at regulert bredde av hensynssone for bevaring av kantvegetasjon er tilstrekkelig ift. bredden av vannforekomsten.

Vurdering av forslaget til endring av reguleringsplanen

Forslaget til endring av reguleringsplanen innebærer en justering av reguleringsbestemmelsene for 10 eneboligtomter (B35-37, B57-63). Det foreslås å åpne for etablering av tomannsboliger på disse tomtene.

Ifølge forslagsstilleren er etterspørselen etter eneboliger redusert, samtidig som etterspørselen etter rimeligere og mindre boenheter øker. Dette skyldes økte byggekostnader, endrede finansielle forutsetninger for byggefirmaer, endringer i familiesammensetning og strammere husstandsøkonomi. Det argumenteres også med at lokale byggefirmaer i mindre grad evner å forskottere de større BKS-feltene, men at de ser en mulighet til å utvikle en del av de tilgjengelige eneboligtomtene til tomannsboliger.

Det vurderes at den foreslåtte endringen kan aksepteres, da den ikke vil medføre noen vesentlig økt belastning på infrastrukturen i feltet. Endringen kan bidra til en raskere utbygging av boligfeltet, samt gi flere boliger i nærheten av skole og barnehage.

Etter en gjennomgang av endringsforslaget er det avdekket at forslagstillers innsendte planforslag mangler hensynssoner for flom, stormflo, høyspentanlegg og bevaring av naturmiljø.

Kommunen har anledning til å bearbeide og endre private planforslag før offentlig ettersyn, jf. veileder til plan- og bygningsloven. For å unngå ytterligere forsinkelse av planprosessen, har kommunen valgt å gjøre følgende justeringer i plankart og bestemmelser:

- Plankartet suppleres med faresone for flom (etter aktsomhetssonekart fra NVE). Planbestemmelser suppleres med krav om nærmere vurdering av fare for flom ifm. byggesaksbehandling.
- Plankartet suppleres med faresone for høyspenningsanlegg og tilhørende bestemmelser.
- Plankartet suppleres med faresone for oversvømmelse ved stormflo og tilhørende bestemmelser.

- Plankartet suppleres med hensynssone for bevaring av naturmiljø for gjenstående del av forekomst av kystlynghei (NINFP2410176511) og for bevaring av vegetasjon i kantsone langs vassdrag.
- Hensynssone for støy ved fylkesveien 64 for boligtomter B64 og 65 blir oppdatert.
- Utstrekning av naustområdet BUN blir oppdatert i tråd med dispensasjonsvedtak 33/23.
- Turveien ved småbåthavn og avgrensning av område for renseanlegg blir justert for å stemme med faktisk etablert.
- Byggegrense mot fortau FO3 i feltet BKS2 blir økt fra 3,5 til 6m.
- Byggegrense mot turvei TV1 på tomter B25 og B26 blir økt fra 0 til 2,5m.
- Byggegrense mot intern vei SKV1 i boligtomter B46-49, B57-59, B62, BKS5 og BLK5 blir økt med 2 meter for å øke avstanden mellom bebyggelse og gang- og sykkelveien fra 2 til 4 meter.
- Det blir gitt områdenavn til formålsområder i reguleringsplanen der de mangler fra før.
- Boligtomten B64 reduseres på plankartet til faktisk avgrensning av boligeiendommen 96/14.
- Området for lekeplass BLK6 blir flyttet på plankartet mot øst slik at det ikke berører bekken.
- Det fastsettes bestemmelser for utforming av bruer som sikrer åpent bekkeløp og unngår inngrep i bekkeleiet.

Virkningene av de foreslåtte endringene for miljø og samfunn vurderes å være akseptable og er utgreid tilstrekkelig.

Det vurderes at med de ovennevnte justeringer kan planforslaget fremmes.

Justerte planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring i samsvar med plan- og bygningsloven §12-11.

Sakens effekt i forhold til FNs bærekraftsmål

- | | | |
|--------------------------|---|---|
| ☐ |  | Mål 1
Utrydde fattigdom |
| ☐ |  | Mål 2
Utrydde sult |
| ☐ |  | Mål 3
God helse |
| ☐ |  | Mål 4
God utdanning |
| ☐ |  | Mål 5
Likestilling mellom kjønnene |
| ☐ |  | Mål 6
Rent vann og gode sanitærforhold |
| ☐ |  | Mål 7
Ren energi for alle |
| ☐ |  | Mål 8
Anstendig arbeid og økonomisk vekst |
| ☐ |  | Mål 9
Innovasjon og infrastruktur |
| ☐ |  | Mål 10
Mindre ulikhet |
| ☐ |  | Mål 11
Bærekraftige byer og samfunn |
| ☐ |  | Mål 12
Ansvarlig forbruk og produksjon |
| ☐ |  | Mål 13
Stoppe klimaendringene |
| ☐ |  | Mål 14
Liv under vann |
| ☐ |  | Mål 15
Liv på land |
| ☐ |  | Mål 16
Fred og rettferdighet |
| ☐ |  | Mål 17
Samarbeid for å nå målene |

Vedlegg

Plankart - reguleringsendring Kårvåg boligfelt - 18.02.2026

Reguleringsbestemmelser - Kårvåg boligfelt - 18.02.2026

Planbeskrivelse - reguleringsendring Kårvåg Boligfelt dat. 110925

ROS-analyse - reguleringsendring Kårvåg Boligfelt dat. 110925

RETT UTSKRIFT

DATO 5.mars.2026