

## **REGULERINGSPLAN FOR GNR. 96 BNR. 2 – GRINDHAUG – ØST FOR KÅRVÅG SENTRUM – AVERØY KOMMUNE**

### **PLANBESKRIVELSE**

Planen er utarbeidet av Leite og Howden AS etter oppdrag fra Skottenbygg AS – Vestlandshus og grunneier Ole Kårvåg.

#### **1. EKSISTERENDE SITUASJON/BAKGRUNN FOR PLANFORSLAGET.**

Området er pr. i dag uregulert. Grunneier Ole Kårvåg har tidligere søkt om fradeling av 2 stk boligtomter på Grindhaug Gnr. 96 Bnr.2. Etter en omfattende behandling ble avslag gitt, med bakgrunn i at området må ses i sammenheng med en overordna plan eller en reguleringsplan. Området er i gjeldende plan vedtatt som LNF-område sone A. Ut fra ovennevnte valgte grunneier å sette i gang en reguleringsprosess.

#### **2. EIENDOMSSTATUS.**

Området eies av Ole Kårvåg.

#### **3. PLANSTATUS FOR GJELDENDE PLANER I OG INNTIL PLANOMRÅDET.**

Området er i kommunedelplanen for Kårvåg vedtatt som et landbruks-, natur og friluftsområde – sone A. Reguleringsplanene for Kårvåg sentrum og Hjertåsen grenser opp mot dette området.

#### **4. SAMORDNING/MEDVIRKNING.**

Det ble avholdt møte med både ordfører Kjell Magne Sandøy og rådmann Gregus Kristensen 16.03.04. Her ble det orientert om omfanget av planen og konflikter rundt trafiksikkerheten i området. Det ble avklart at Leite og Howden utarbeider en illustrasjonsplan som viser ønskelig utnyttelse av området, og at vi ut fra denne forespør formannskapet ang. reguleringssspørsmålet jmf. brev datert 23.03.2004. Saken ble forelagt formannskapet den 01.06.2004. Her ble det vedtatt at det skulle foretas en befaring og at saken skulle taes opp på nytt møte 15.06.2004. Det blir i møte vedtatt at formannskapet anbefaler at det blir fremmet privat reguleringsplanforslag for deler av gnr. 96 bnr. 2 i Averøy slik som omsøkt i brev av 23.03.2004 fra Leite og Howden AS. Formannskapet forutsetter samtidig at det foretas trinnvis utbygging av området, og at 10 tomter er et passende antall i første byggetrinn. De resterende tomter kan utbygges når gang og sykkelvegen til sentrum er opparbeidet. Videre sier formannskapet at en foreløpig løsning på gang og sykkelvegproblematikken er en foreløpig/midlertidig gangveg fra ca. midten av feltet og fram til fylkesveg FV 15-249.

Planoppstart ble annonsert i tidens krav 28.09.2004. Frist for merknader ble satt til 25.10.2004. I tillegg ble offentlige instanser, naboer og gjenboere varslet i egen sending ihht. vedlagte liste.

Denne listen ble oversendt fra kommunens administrasjon 24.09.2004.

Her er kommet inn 2 stk merknader/innsspill fra offentlige instanser og 2 stk merknader/innsspill fra berørte naboer. Den ene er fra barnehagen i området som stiller seg meget positive til planforslaget. De resterende 3 merknadene/innspillene omtales nedenfor:

**Statens vegvesen** sier i brev av 01.10.2004 at området ikke kan bebygges før de mjuke trafikantene er sikret på strekningen inn mot sentrum. Dette må taes inn i reguleringsbestemmelsene.

Kommentar: Vi har lagt inn i bestemmelsene at gangvegen G1 skal opparbeides før utbygging.

**Møre og Romsdal Fylke** sier i brev av 21.10.2004 at de stiller krav til arkeologisk registrering i området. Fylket ber om at reguleringen av området blir utsatt til kommunedelplan for Kårvåg er rullert og at planlagt gang- og sykkelveg er nærmere en løsning gjennom ei forplikta prioritering. I brev av 21.11.2004 sier fylket likevel at de ikke går imot at det blir startet opp planarbeid, dette med bakgrunn i at utbygger har sagt seg villig til å imøtekomme kommunens forutsetninger gitt i møte 15.06.2004.

Representanten for barn og unge ber om at det taes inn i bestemmelsene at den midlertidige gangvegen blir opparbeidet før boligene taes i bruk. Det nevnes videre at det må avsettes tilfredsstillende områder til ulike aktiviteter. Dette gjelder ballplass og andre aktiviteter som kan knyttes til alle årstider.

Kommentar: Fylket ved arkeolog har vært på befaring i området 11.01.2005 og kommet frem til at det ikke er behov for en videre arkeologisk registrering. Området er frigitt. Det er tatt inn i bestemmelsene at den midlertidige gangvegen G1 skal opparbeides før utbygging.

Det er avsatt tilfredsstillende areal til leik/ballplass(3,8daa) i planen. Området egner seg fint til flere typer aktiviteter.

*Tillegg: Etter høringsprosessen har fylket lagt føringer i forhold til friluftsområde. De varslet innsigelse til planforslaget med utgangspunkt i at "kollen" i FS3(tidligere FS4) skulle bevares. Utbygger og kommune har vært i dialog med fylket og revisjon av 22.05.06 tilfredsstillende disse krav. Dermed trekker Møre og Romsdal Fylke sin innsigelse i mail av 19.05.06.*

**Naboer eiendom 96/11 og 96/9** nevner at det i tidligere planer viser at riksvegen skal legges gjennom dette området. Videre sier de at de trafikale forholdene rundt Kårvåg sentrum må avklares før utbygging.

Kommentar: Planlegger og utbygger forholder seg til gjeldende kommuneplan i området og denne viser at riksvegen RV 67 skal, også i fremtiden, ligge der den ligger pr. i dag.

## **5.BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET**

Planforslaget legger til rette for 16 stk nye eneboligtomter i FS-områdene, i tillegg til en eks. tomt (med noen grensejusteringer), og 20 stk leiligheter/sammenhengende boenheter i KS-områdene, totalt 35 nye boenheter. Adkomst til feltet fra riksvegen RV 67 skjer via den eksisterende regulerte adkomsten.

Området ligger øst for Kårvåg sentrum.

Adkomstvegen i feltet er regulert med 7 m bredde. Det regnes med at vegen opparbeides i 5m bredde. Videre vises noen fellesavkjørsler i området. Disse skal benyttes og vedlikeholdes av de som til enhver tid har kjøreadkomst via vegene.

Det felles leikearealet i området skal være felles for hele planområdet.

Det forutsettes at høyspentlinja i området legges i jordkabel.

## Reguleringsplan for Gnr. 96 Bnr. 2 Grindhaug – øst for Kårvåg sentrum

I tråd med formannskapets vedtak følger her en beskrivelse av utførelse og utforming for gangvegen G1 frem til fylkesveg 15-249:

Gangvegen G1 er en midlertidig gangveg som skal betjene de myke trafikantene inntil ny gang- og sykkelsti langs riksvegen er ferdigstilt.

Den vil ha en veggbredde på 3-4 meter og ha grusdekke. Den vil bli plassert litt over eksisterende terreng. Denne gangvegen vil følge gjeldende bruksveg for landbruksdrift.

Når gang- og sykkelvegen langs Riksveg 67 er opparbeidet går den midlertidige gangvegen over til å fungere slik den gjør pr. i dag, som landbruksveg.

### **Arealfordeling:**

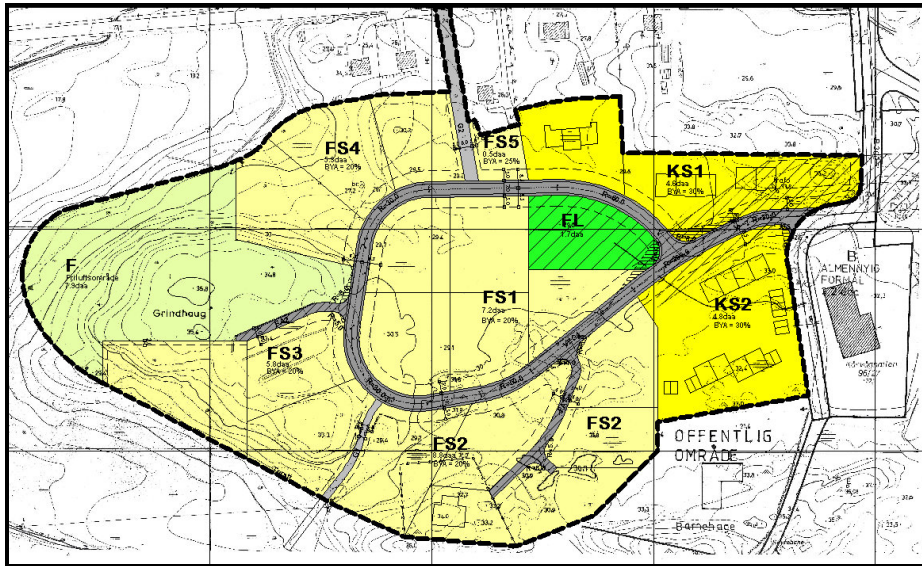
Frittliggende småhusbebyggelse:	27,6 daa
Konsentrert småhusbebyggelse:	9,4 daa
<b><u>Totalt byggeområder:</u></b>	<b><u>37,0 daa</u></b>

Kjøreveg:	3,2 daa
Gangveg:	0,7 daa
Felles avkjørsler:	0,6 daa
<b><u>Totalt vegareal:</u></b>	<b><u>4,5 daa</u></b>

<b><u>Spesialområde friluftsområde:</u></b>	<b><u>7,9 daa</u></b>
---	-----------------------

<b><u>Felles leikeareal:</u></b>	<b><u>1,7 daa</u></b>
----------------------------------	-----------------------

**Totalt regulert areal** **51 daa**



Ålesund, 30.03.2005  
Leite og Howden AS

Sindre Øen

Rev. 15.11.2005  
Rev. 14.12.2005  
Rev. 22.05.2006  
Rev. 02.06.2006