

PLAN ID.: 20150004
GNR.: 67 BNR.: 4

Detaljregulering: Bådalen Boligfelt



TILTAKSHAVER/KLIENT: Odd Halvor Gustad

ANSVARLIG PLANLEGGER: Ikon Arkitekt & Ingeniør AS

Revisjon:	Dato:	Bakgrunn:	Utarbeidet av:
00	29.01.2021	Planforslag	Anne Marie E. Valderaune
01	20.12.2021	Kommunal behandling og geoteknisk vurdering	Anne Marie E. Valderaune

Tiltakshaver:	Planlegger:
Navn på tiltakshaver v/Odd Halvor Gustad Tlf nr.: E-post: odd.halvor@gustad.no	Ikon Arkitekt & Ingeniør AS v/Anne Marie E. Valderaune Tlf nr.: 95078817 E-post: anne@ikon.as

Innhold

1. Bakgrunn.....	4
1.1 Hensikt med planen	4
1.2 Tidligere vedtak i saken	4
1.3 Krav om konsekvensutredning.....	4
2. Planprosessen	5
2.1 Medvirkningsprosess, varsel om planoppstart	5
2.2 Endring av plannavn	5
3. Planstatus og rammebetingelser.....	6
3.1 Overordnede planer.....	6
3.2 Gjeldende reguleringsplaner.....	6
3.3 Tilgrensende planer	6
3.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer.....	6
4. Planområdet – eksisterende forhold	7
4.1 Beliggenhet.....	7
4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	7
4.3 Landskap.....	7
4.4 Stedets karakter.....	7
4.5 Kulturminner og kulturmiljø.....	7
4.6 Naturverdier.....	7
4.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder.....	8
4.8 Landbruk	8
4.9 Trafikkforhold	8
4.10 Barns interesser.....	9
4.11 Sosial infrastruktur.....	9
4.12 Universell tilgjengelighet.....	9
4.13 Teknisk infrastruktur	9
4.14 Grunnforhold.....	9
4.15 Støyforhold.....	10
4.16 Luftforurensning.....	10
4.17 Næring	10
5. Risiko- og sårbarhetsanalyse – oppsummering av uakseptable risiko	11
5.1 Risiko før og etter plan.....	13
5.2 Avbøtende tiltak	14
6. Beskrivelse av planforslaget.....	15

6.1	Planlagt arealbruk	15
6.2	Bebyggelsens plassering og utforming	16
6.3	Parkering.....	17
6.4	Tilknytning til infrastruktur	17
6.5	Trafikkløsning	17
6.6	Universell utforming	17
6.7	Uteoppholdsareal	18
6.8	Boligmiljø/bokvalitet	18
6.9	Plan for avfallshenting	18
6.10	Rassikring	18
7.	Virkninger/konsekvenser av planforslaget	19
7.1	Overordnet planer.....	19
7.2	Landskap.....	19
7.3	Stedets karakter.....	19
7.4	Forhold til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven	20
7.5	Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk og uteområder	20
7.6	Trafikkforhold	21
7.7	Barns interesser	21
7.8	Ras – skred	21
7.9	Jordressurser/landbruk	21
7.10	Teknisk infrastruktur	21
7.11	Økonomiske konsekvenser for kommunen	22
7.12	Konsekvenser for næringsinteresser	22
7.13	Interessemotsetninger	22
7.14	Avveining av virkninger	22

1. Bakgrunn

1.1 Hensikt med planen

Detaljregulering for Bådalen Boligfelt skal tilrettelegge for boligbebyggelse på parsell av eiendommen GID 67/4 i Averøy kommune. Tiltakshaver ønsker gjennom regulering å tilrettelegge for utbygging av konsentrert småhusbebyggelse og eneboliger i tilknytning til eksisterende boligområde i Bådalen/Vebenstad. Planforslaget skal samtidig tilrettelegge for en internvegtrasé som gir minst mulig skjæringer i terrenget, bedrer adkomstveg til naboeiendom, samt gir en mulighet for en eventuell utvidelse av boligområde mot sørøst.

1.2 Tidligere vedtak i saken

IKON Arkitekt og Ingeniør AS (tidligere Iversen Petch AS) har på vegne av Tiltakshaver Odd Halvor Gustad søkt Averøy kommune om tillatelse til oppstart regulering av boligområde på eiendommene GID 67/2 og 67/4. Formannskapet avslo søknaden i sak 148/2013 med begrunnelse i at GID 67/2 var avsatt som LNF-område, og derfor ikke avsatt til boligfortetting. Ny søknad ble sendt til planutvalget 10.03.2015, om tillatelse til oppstart regulering begrenset til område avsatt til boligformål i kommuneplanen på GID 67/4. Prosjektet ble gitt saksfremlegg 2015/745-2 og planoppstart ble enstemmig vedtatt av kommunens formannskap i møte 22.06.2015, sak 2015/745-2.

1.3 Krav om konsekvensutredning

Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven (FOR-2017-06-21-854) er gjennomgått. I henhold til §§ 6, 8 og 10 i forskriften kan en ikke se at planen for Bådalen Boligfelt vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Det vil derfor ikke være krav om konsekvensutredning i forbindelse med planarbeidet.

Planlagt boligformål, ble innlemmet i kommuneplanens arealdel i 2008 – 2018 og er videreført i ny kommuneplan 2016 – 2028. Omkringliggende områder for planområdet ble i arbeidet med kommuneplanen (2008 – 2018) konsekvensvurdert etter tema:

- Natur, kultur, landbruk: prioritert natur og viltområde
- Friluftsliv, helse, barn og unge: Nærhet til offentlig friluftsområde
- SAT: Nærhet til barneskole, G/S-veg, barnehage og dagligvare

2. Planprosessen

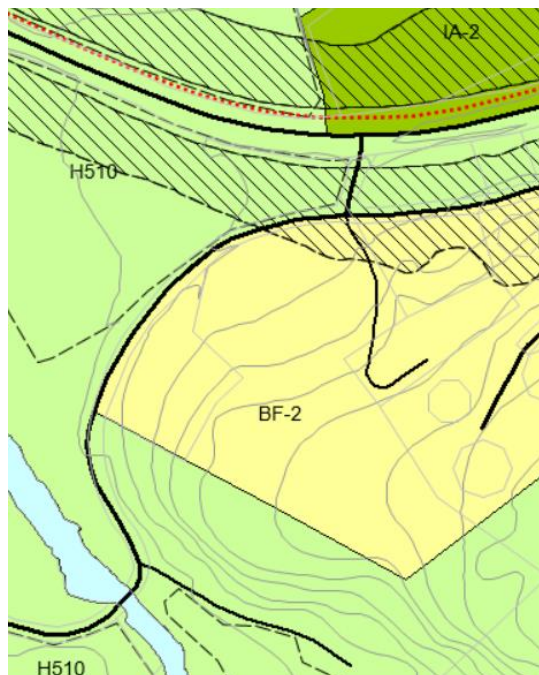
2.1 Medvirkningsprosess, varsel om planoppstart

Melding om igangsettelse av regulering ble kunngjort i Tidens krav, lokalavis for Kristiansund og Nordmøre, i september 2015. I tillegg ble det utstedt meldingsbrev om oppstart regulering til Averøy kommune, Møre og Romsdal fylkeskommune, fylkesmann, NVE, Statens Vegvesen, Nordmøre Energiverk, Telenor og naboer for planområdet. Frist for merknader og innspill ble satt til 20.10.2015.

2.2 Endring av plannavn

Ved melding om planoppstart gikk planforslag under navnet Vebenstad Boligfelt, etter lokalisering på Vebenstad. Da Vebenstad er et større tettsted ble det behov for en ytterligere presisering av planens lokalisering i plannavnet, planforslag ble i Averøy kommunes digitale karttjenester gitt navnet Bådalen Boligfelt.

3. Planstatus og rammebetingelser



Figur 1: Gjeldende KPA (2016-2028) for planområde

3.1 Overordnede planer

Kommuneplanens samfunnsdel

Averøy har hatt en betydelig andel av nybygging de siste årene. Nybyggingen har i hovedsak bestått av eneboliger. I kommuneplanens samfunnsdel 2020-2032 legges det vekt på det positive utslaget bomfri passering mellom Averøy og Kristiansund kan få for fremtidig arbeidskraft, næringsliv og bosetting.

Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel for Averøy kommune har under planprosessen blitt rullert. Også ny kommuneplan har avsatt planområdet til boligformål (KPA 2016-2028).

3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er ikke regulert på detaljnivå.

3.3 Tilgrensende planer

Planområde grenser til følgende reguleringsplan:

Plan ID	Plannavn	Ikrafttredelsesdato
20110008	Reguleringsplan for gang- og sykkelvei langs fv.64 fra Vevenstad til Ba	28.10.2019

3.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Aktuelle statlige føringer:

- Statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Retningslinjer for støy i arealplanlegging
- Håndbok N100 Veg- og gateutforming
- Rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging
- Lekeplasser – Lokalisering og utforming, fylkesmannen sine råd i plansaker

Kommunale føringer

- Kommuneplanens samfunnsdel 2020-2032
- Kommuneplanens arealdel 2016-2028
- Kommuneplanens generelle bestemmelser og retningslinjer
- Kommunens VA-norm

4. Planområdet – eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet

Området som søkes regulert ligger inntil eksisterende boligområde på Vebenstad i Averøy kommune. Det planlagte boligområdet ligger sentralt på Averøy med ca. 7 kilometer til kommunesenteret på Bruhagen. Det er også gode pendleravstand fra planområde til Kristiansund og Molde, med en kjøreavstand på ca. 20 minutter nordover til Kristiansund og en time sørover til Molde.

Planområdet grenser mot boligområde Vebenstadåsen mot øst og fylkesvegen mot nord. Mot vest/sørvest for planområde ligger det spredt boligbebyggelse som skiller planområde fra Bådalselva.

Planområde utgjør et areal på ca. 16,7 daa.

4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet består iht. NIBIO av dyrkajord og produktiv skog. I dag er store deler av skogen tatt ut og det har ikke vært drevet jordbruk på det aktuelle området de siste årene. Jorden har ligget brakk. Planområdet består derfor i dag av et skogholt og åkerlandskap. Kommunen har derfor i sak 2015/745-2 vurdert arealet innenfor planområdet til å være av lav verdi for både landbruk og friluftsliv.

4.3 Landskap

Planområdet ligger like ved et lite elveutløp innerst i Bafjorden på Averøy. Det planlagte boligfeltet ligger i en nordvest vendt skråning, noe som gir gode solforhold og tilgang på ettermiddagssol. Det skrånende landskapet vil i tillegg sikre en god utsikt mot Bafjorden.

4.4 Stedets karakter

Vebenstad er et tettsted som preges av landbruk, utmark og eneboligbebyggelse. Boligstrukturen i nærområdet består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og en rekke samling av mindre boligfelt. Videre ligger planområdet mellom eksisterende boligområde mot øst og spredt boligbebyggelse mot vest.

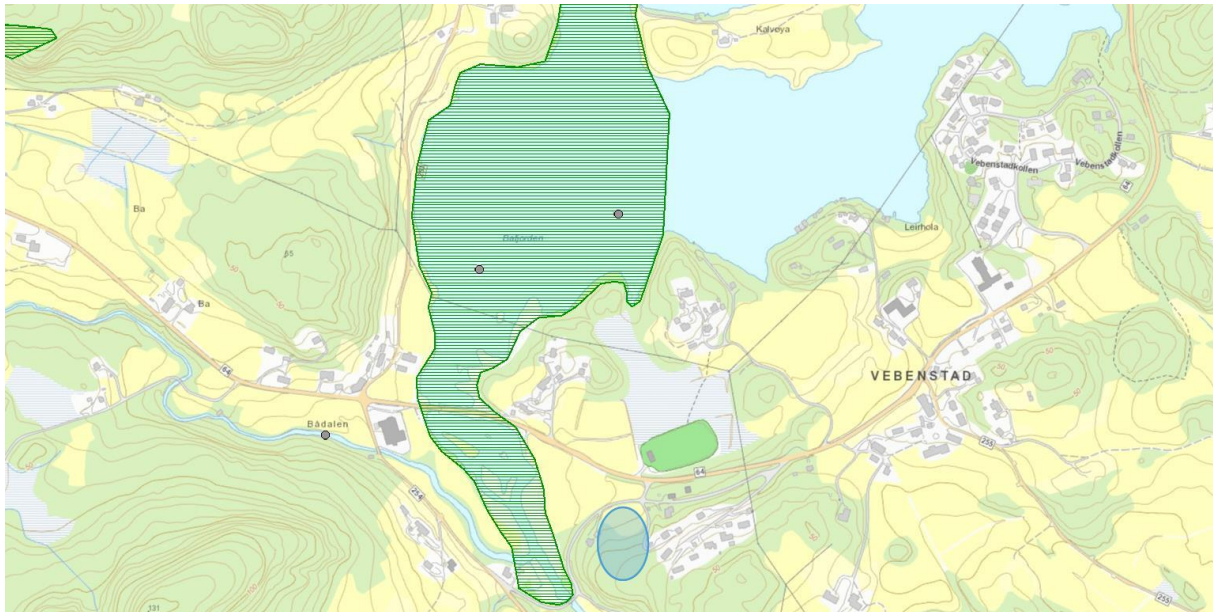
4.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er foretatt arkeologiske undersøkelser i planområdet og det fremgår av brev fra Møre og Romsdal fylkeskommune dat. 06.07.2016 med ref. 51015/2016/REGULERINGSPLAN/1554 at det ikke har forekommet funn av automatisk fredet kulturminner i planområdet. Tiltaket vil derfor ikke komme i konflikt med kulturminneinteressene.

4.6 Naturverdier

I tilknytning til Bådalselva og Bafjorden er det i Miljødirektoratets naturbase registrert forekomster av fuglearter av store og særlige store forvaringsinteresser. Av fuglearter med særlig stor forvaringsinteresse er det forekomster av gråtrost, dvergspett og hvitryggspett. Av fuglearter med viktig forvaringsinteresse er det forekomster av stær, fiskemåke og

taksvale. Planområdet ligger et godt stykke utenfor de registrerte fugleartene, og vurderes derfor til å ikke påvirke arts mangfoldet i Vebestad.



Figur 2: Kart fra Naturbase med kartlagte, viktige naturtyper og arter i nærområdet. Planområdet er markert med en blå ellipse.

Av de viktige naturtypene vil området for Brakkvannspoller, registrert i Bafjorden, få betydning for planområdet. Brakkvann er et resultat av at ferskvann og saltvann blandes i varierende grad, og dannes naturlig der elver renner ut i havet. Brakkvannet i Bafjorden er derfor et resultat av at Holselva og Bådalselva renner ut i fjorden. Brakkvannspoller og brakkvannsdelta er noen av de biologisk mest høyproduktive områdene vi har i landet og huser en stor variasjon av naturtyper, som har stor betydning for fuglelivet, særlig med hensyn til de sjeldne fugleartene.

4.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet benyttes ikke til lek og rekreasjon. Like nordøst for planområde ligger det et idrettsanlegg som er egnet for lek og ballspill for større barn og ungdom. Det ligger også større sammenhengende området som egner seg for friluftsliv og rekreasjon i nærområdet til planen.

4.8 Landbruk

Arealer på ca. 2,8 daa nord i planområde har sporadisk blitt dyrket, og er registrert som dyrka jord etter AR5 kartbase. Jordlappen på eiendommen har tidvis vært preget av gjengroing.

4.9 Trafikkforhold

Adkomstveg knyttes til eksisterende avkjørsel fra fylkesveg 64, Bådalsveien. Fv64 har ved vegkryss en øvrig fartsgrense på 60 km/t. Adkomstveg fra Fv64 og kryssende kommunal veg har en øvrig fartsgrense på 50 km/t.

Fv64 hadde i 2019 en ÅDT på 2520. Det er i perioden 1978 – 2020 registrert totalt 5 trafikkulykker i nærheten av planområdets avkjørsel fra Fv64. Én av trafikkulykkene (år 1990) er direkte knyttet til vegkryss med påkjørsel bakfra. Trafikkulykke fra 1978 berørte fotgjenger som gikk i eller langs vegbanen.

Bussholdeplass for Vevenstad/Bådalen ligger like vest for avkjørsel fra Fv64. I foreliggende reguleringsplan for Gang- og sykkelveg langs Fv64, er det innregulert sikker adkomst til bussholdeplass.

4.10 Barns interesser

Det er ikke opparbeidet areal for lek innenfor planområdet i dag.

4.11 Sosial infrastruktur

Kårvåg barnehage har i 2020/2021 15 plasser for småbarn og 25 plasser for store barn. I tillegg er det en privat gårds- og frilufts barnehage på Kårvåg.

Utheim barneskole har høsten 2020 ca. 170 elever fra 1.-7.trinn. Ny skole er planlagt bygd på Kårvåg 2021.

4.12 Universell tilgjengelighet

Planområdet er ikke opparbeidet. Det er derfor ikke tilrettelagt for universell utforming. Utforming av vegtrasé må hensynta terrengformasjonene og stigningsforholdene innenfor planområdet, for å finne best mulig løsning for universell adkomst.

4.13 Teknisk infrastruktur

Vannledning tilknyttet Hoel vassverk ligger sør og sørvest for planområdet. Kommunal avløpsledning fra boligfelt på Vevenstadåsen krysser planområdet i sør, og knyttes til en kommunal pumpestasjon sørvest for planområdet. Avløp pumpes videre fra pumpestasjon til Vevenstad.

Det er ikke tilrettelagt for teknisk infrastruktur innenfor planområdet i dag.

Det går en lavspentlinje som krysser nordlig del av planområdet. Det er ikke nødvendig å sikre lavspentlinje med egen hensynssone i plankart.

4.14 Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense og går over fra elveavsetning i nord til bartfjell med stedvis tynt dekke oppover i høyden mot sør.

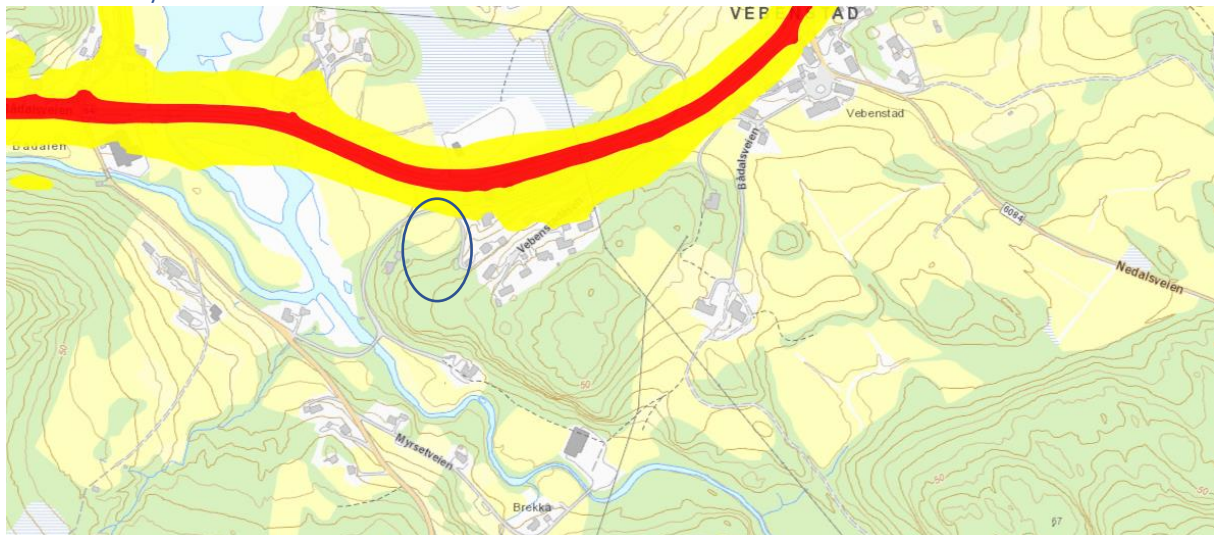
Iht. NVEs aktsomhetskart og databaser, er det ikke registrert funn av eller fare for kvikkleire i reguleringsområdet forøvrig. Iht. NADAG er det gjort funn av kvikkleire/sprøbruddsmaterialer langs Bådalsvegen i forbindelse med utarbeidelse av gang- og sykkelveg.

I forbindelse med gravearbeider på tomt sør for planområde i 2019, ble det utløst et lite flyteskred fra sørliggende arealer innenfor planområdet. Etter flyteskredet er det nå fast fjell i dagen i utløps området.

Det er gjennomført geotekniske vurderinger innenfor BKS-område, hvor det iht. NGUs databaser er elveavsetning i grunnen. De geotekniske undersøkelsene ble innhentet av tiltakshaver og er utført av AEB AS. Geoteknisk notat er vedlagt.

De geotekniske undersøkelsene som er utført av AEB AS viser at leirlaget ikke er kvikt, men har en begrenset fasthet som gjør at det anbefales å ikke belaste det direkte. Grunnet kort vei ned til fast fjell, anbefales det å masseutskifte ned til fastfjell hvor det skal etableres boliger og infrastruktur. Notatet konkluderer også med at utbyggingen ikke vil være til fare for omgivelsene og at terrenget er stabilt slik det ligger nå.

4.15 Støyforhold



Figur 3: Støysone fra fylkesveg. Planområde markert med blå ellipse. Kilde: Gislink

Nordlig hjørne av planområdet ligger innenfor gul støysone fra fylkesveg 64.

4.16 Luftforurensning

Det er ingen registrerte formål i nærområdet som forårsaker luftforurensning.

4.17 Næring

Nærbutikk ligger lokalisert ca. 0,5 km vest for planområdet.

5. Risiko- og sårbarhetsanalyse – oppsummering av uakseptable risiko

Her føres kun risiko som vil kreve avbøtende tiltak eller der behovet for tiltak må vurderes/drøftes nærmere. Det vil si risiko i gul og rød sone.

Svært sannsynlig	-VA -Renovasjon				
Meget sannsynlig		-Støybelastning -Støy i anleggsfasen			
Sannsynlig		- Flyteskred -Klimaendring -Av-/påkørsel -Langs veg	-Eksisterende grunnforhold		
Mindre sannsynlig				-Ulykke/brann	
Lite sannsynlig				-Myke trafikanter	
	Ufarlig	En viss fare	Kritisk	Farlig	Katastrofalt

Konsekvenser

Flyteskred og påvirkning av eksisterende grunnforhold:

Planområdet inngår ikke i NVEs aktsomhetsområde for skred. Arealer innenfor planområdet består av kombinasjonen bart fjell samt elve- og bekkeavsetning. Forekomst av leire er mest sannsynlig innenfor arealer med løsmassetypen elve- og bekkeavsetning. Hele planområdet ligger under maringrense og det vil derfor kunne forekomme felt med leire innenfor planområdet.

Tidligere gravinger på tomt sør for planområdet, utløste et lite flyteskred fra sørliggende arealer innenfor planområdet. Området utgjør et smalere søkk i bratt skråning, og et tynnere lag med masser skled ut til bart fjell. Hendelsen har vist at terrenginngrep i område kan medføre utrasinger fra overliggende terreng.

Det vil utføres bearbeidelse av eksisterende terreng for etablering av intern infrastruktur og opparbeidelse av boligtomter i skrående terreng. Planforslag vil ikke iverksette tiltak i arealer i eller nedenfor rasområdet. Etter raset er rasfot sikret med forstøtningsmur av steinblokker, dette arbeidet pågår fortsatt.

Rasområdet synliggjøres i plankart med faresone og tiltak for sikring av rasområdet tas inn i planbestemmelser.

Løsmasseskred/kvikkleire-skred:

Planområdet ligger under maringrense.

I tilknytning til utarbeidelse av gang- og sykkelveg er det gjennomført geotekniske undersøkelser langs Bådalsveien. Iht. boreprøver registrert i NADAG er det påvist kvikkleire/sprøbruddmateriale langs vegstrekingen i nærheten av planområdet.

Tiltakshaver har innhentet geotekniske vurderinger av arealer innenfor planområdet som berøres av elveavsetning. De geotekniske vurderingene er utført av AEB AS. 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. Det ligger meget godt fastholdt under jordlag som igjen er dekket med vegetasjon.

Tiltakshaver/grunnentreprenør opplyser om at det likevel vil bli masseutskiftes ned til fast fjell, der det skal etableres boliger og infrastruktur. Krav om masseutskifting vil fastsettes i planbestemmelsene.

Klimaendring

Klimaendringer er i større grad et faktum, og vi ser en tendens til hyppigere og lengre perioder med ekstremnedbør. Økte nedbørsmengder og etablering av harde flater på tidligere naturområder med god infiltrasjonsegenskaper, gir større behov for gode overvannshåndteringer. Med grunnlag i forventet klimaendringer opererer Averøy kommune i dag med et klimapåslag på 30% i sine beregninger av overvannshåndtering. Kommunens krav til klimapåslag skal stilles som krav til VA-plan i planbestemmelsene.

Vannforsyning og avløpsnett, Ulykke/brann

Det er ikke opparbeidet infrastruktur innenfor planområdet i dag.

Spillvann må gå til kommunal pumpestasjon, nord for planområdet. Vannforsyning må hentes fra Hoel Vassverk. Ved eventuell brann er det ikke tilstrekkelig slukkevannskapasitet inn til området i dag. Ved etablering av VA-løsning inn til planområdet, må det etableres en ny vannkum som skal sikre tilstrekkelig slukkekapasitet inn til planområdet. Hoel Vassverk skal ha tilstrekkelig kapasitet til å forsyne planområdet med tilfredsstillende slukkevann.

Tiltak i seg selv er ikke forventet å føre til økt sannsynlighet for ulykker eller brann.

Støybelastning i/ved planområdet

Et lite hjørne nord i planområdet inngår i gul støysoner fra fylkesveg 64, Bådalsvegen. Den gule støysonen er kalkulert støysoner, basert på prognoser på trafikkutvikling for 15-20 år frem i tid. Det vil være viktig å skjerme planlagt boligbebyggelse og støyfølsomme rom for fremtidig bilstøy fra fylkesveg.

Støysoner med egne bestemmelser skal sikres i plankart og bestemmelser. I tillegg skal byggegrense mot veg og støysoner sikres i plankart, for å forhindre utbygging i arealer som berøres av gul støysoner.

Renovasjonsløsning

Det er ikke etablert en egen renovasjonsløsning internt i planområdet i dag. Renovasjon må derfor løses i planforslag og sikres i planbestemmelsene. Det må også sikres tilstrekkelig snumuligheter for renovasjonsbil internt i feltet.

Ulykke med myke trafikanter (Gående/syklende)

Det er ingen registrerte trafikkulykker med myke trafikanter (gående/syklende) i tilknytning med av-/påkørsel fra fylkesveg. I 1978 var det en ulykke med én fotgjenger/akende som oppholdt seg lang eller i vegbanen, ca. 60 meter øst for avkjørsel. Vegstrekning har i ettertid fått etablert gatebelysning.

Etablering av boligområde, vil gi økt trafikk av både biler og myke trafikanter i området. Risikoen for ulykker med myke trafikanter vil da også øke.

Det foreligger i dag en reguleringsplan for etablering av gang- og sykkelveg langs fylkesveg 64. Regulert gang- og sykkelveg inkluderer også tilrettelagt adgang til kollektivholdeplasser for myke trafikanter.

Myke trafikanter må også sikres trygg adkomst til regulert gang- og sykkelveg, internt i planområdet.

Ulykke i av-/påkørsel og andre ulykkes punkt langs veg

I vegvesenets databaser, vegkart.no, ble det registrert 1 trafikkulykke i tilknytning til av-/påkørsel fra fylkesveg i desember 1990. Siden trafikkulykken er det etablert vegbelysning langs fylkesveg.

Med etablering av flere boliger vil det bli økt bruk av avkjørsel fra fylkesveg 64 og risiko for trafikkulykker i tilknytning til av-/påkørsel øker. Det vil være viktig å sikre tilstrekkelig friskt i avkjørsel for å forebygge ulykker i forbindelse med av-/påkørsel.

Støy i anleggsfasen

Det må påberegnes støyende aktiviteter under anleggsperioden. Da særlig i tilknytning til opparbeidelse av planområdets infrastruktur og bearbeidelse av eiendommer.

Regjeringen har utarbeidet en retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016. Retningslinjene gir blant annet utendørs støygrense, mot rom med støyfølsomt bruksformål, for bygg og anleggsvirksomheten. Støykravene skjerpes dersom anleggsfasen varer lengre enn 6 uker. Støykrav til anleggsfasen sikres i planbestemmelsene.

5.1 Risiko før og etter plan

Ved gjennomføring av foreslåtte avbøtende tiltak iht. kap. 5.2 vil tiltak ikke medføre økt risiko. Resultat fra geoteknisk vurdering viser også at terrenget er stabilt som det ligger nå og at en utbygging av planområdet ikke vil være til fare for omgivelsene.

5.2 Avbøtende tiltak

Avbøtende tiltak:

- Hele rasområde skal inkluderes i plankart og sikres i plankart som egen faresone. Rasområde skal sikres med egen forstøtningsmur. Etablering av forstøtningsmur skal sikres som rekkefølgekrav i planbestemmelsene.
- Innenfor arealformål BKS bør det masseutskiftes ned til fastfjell for veg og bolighus.
- Ved dimensjonering av overvannsløsning innenfor planområdet, skal det inkluderes et klimapåslag 30%. Krav om klimapåslag skal sikres i VA-plan og planbestemmelser.
- Hensynssone for gul støysone med egne bestemmelser skal sikres i plankart og bestemmelser. I tillegg skal arealer som berøres av gul støysone innenfor arealformål BKS sikres med byggegrense i plankart.
- Renovasjonsløsning og tilfredsstillende snumuligheter/vendehammer for renovasjonsbil skal komme frem av planbeskrivelsen.
- Krav om etablering av fortau langs internveg frem til fylkesveg, skal sikres gjennom rekkefølgekrav i planbestemmelsene.
- Tilstrekkelig frisikt i vegkryss skal sikres i plankart
- Krav til støy iht. T-1442, under anleggsperioden, skal sikres i planbestemmelsene.

The map displays a residential area with various land parcels and infrastructure. Key features include:

- Topography:** Contour lines indicating elevation.
- Roads:** Bådalssveien (Bådal Street) running horizontally across the top and bottom.
- Buildings:** Several buildings are shown, including a large one labeled '644' and others labeled '646', '648', '15', '14', '16', '652', and '7'.
- Land Parcels:**
 - BKS:** 3.6 daa, %BYA=35.00% (Yellow parcel)
 - BFS_01:** 0.9 daa, %BYA=30.00%
 - BFS_02:** 1.0 daa, %BYA=30.00%
 - BFS_03:** 1.0 daa, %BYA=30.00%
 - BFS_04:** 0.9 daa, %BYA=30.00%
 - BFS_06:** 0.8 daa, %BYA=30.00%
 - BFS_07:** 0.9 daa, %BYA=30.00%
 - BFS_05:** 0.9 daa, %BYA=30.00%
 - f BLK:** 0.3 daa (Green parcel)
- Infrastructure:**
 - SKV:** SKV_01, SKV_02, SKV_03, SKV_04, SKV_05, SKV_06, SKV_07, SKV_08, SKV_09, SKV_10, SKV_11, SKV_12, SKV_13, SKV_14, SKV_15, SKV_16, SKV_17, SKV_18, SKV_19, SKV_20, SKV_21, SKV_22, SKV_23, SKV_24, SKV_25, SKV_26, SKV_27, SKV_28, SKV_29, SKV_30, SKV_31, SKV_32, SKV_33, SKV_34, SKV_35, SKV_36, SKV_37, SKV_38, SKV_39, SKV_40, SKV_41, SKV_42, SKV_43, SKV_44, SKV_45, SKV_46, SKV_47, SKV_48, SKV_49, SKV_50, SKV_51, SKV_52, SKV_53, SKV_54, SKV_55, SKV_56, SKV_57, SKV_58, SKV_59, SKV_60, SKV_61, SKV_62, SKV_63, SKV_64, SKV_65, SKV_66, SKV_67, SKV_68, SKV_69, SKV_70, SKV_71, SKV_72, SKV_73, SKV_74, SKV_75, SKV_76, SKV_77, SKV_78, SKV_79, SKV_80, SKV_81, SKV_82, SKV_83, SKV_84, SKV_85, SKV_86, SKV_87, SKV_88, SKV_89, SKV_90, SKV_91, SKV_92, SKV_93, SKV_94, SKV_95, SKV_96, SKV_97, SKV_98, SKV_99, SKV_100, SKV_101, SKV_102, SKV_103, SKV_104, SKV_105, SKV_106, SKV_107, SKV_108, SKV_109, SKV_110, SKV_111, SKV_112, SKV_113, SKV_114, SKV_115, SKV_116, SKV_117, SKV_118, SKV_119, SKV_120, SKV_121, SKV_122, SKV_123, SKV_124, SKV_125, SKV_126, SKV_127, SKV_128, SKV_129, SKV_130, SKV_131, SKV_132, SKV_133, SKV_134, SKV_135, SKV_136, SKV_137, SKV_138, SKV_139, SKV_140, SKV_141, SKV_142, SKV_143, SKV_144, SKV_145, SKV_146, SKV_147, SKV_148, SKV_149, SKV_150, SKV_151, SKV_152, SKV_153, SKV_154, SKV_155, SKV_156, SKV_157, SKV_158, SKV_159, SKV_160, SKV_161, SKV_162, SKV_163, SKV_164, SKV_165, SKV_166, SKV_167, SKV_168, SKV_169, SKV_170, SKV_171, SKV_172, SKV_173, SKV_174, SKV_175, SKV_176, SKV_177, SKV_178, SKV_179, SKV_180, SKV_181, SKV_182, SKV_183, SKV_184, SKV_185, SKV_186, SKV_187, SKV_188, SKV_189, SKV_190, SKV_191, SKV_192, SKV_193, SKV_194, SKV_195, SKV_196, SKV_197, SKV_198, SKV_199, SKV_200, SKV_201, SKV_202, SKV_203, SKV_204, SKV_205, SKV_206, SKV_207, SKV_208, SKV_209, SKV_210, SKV_211, SKV_212, SKV_213, SKV_214, SKV_215, SKV_216, SKV_217, SKV_218, SKV_219, SKV_220, SKV_221, SKV_222, SKV_223, SKV_224, SKV_225, SKV_226, SKV_227, SKV_228, SKV_229, SKV_230, SKV_231, SKV_232, SKV_233, SKV_234, SKV_235, SKV_236, SKV_237, SKV_238, SKV_239, SKV_240, SKV_241, SKV_242, SKV_243, SKV_244, SKV_245, SKV_246, SKV_247, SKV_248, SKV_249, SKV_250, SKV_251, SKV_252, SKV_253, SKV_254, SKV_255, SKV_256, SKV_257, SKV_258, SKV_259, SKV_260, SKV_261, SKV_262, SKV_263, SKV_264, SKV_265, SKV_266, SKV_267, SKV_268, SKV_269, SKV_270, SKV_271, SKV_272, SKV_273, SKV_274, SKV_275, SKV_276, SKV_277, SKV_278, SKV_279, SKV_280, SKV_281, SKV_282, SKV_283, SKV_284, SKV_285, SKV_286, SKV_287, SKV_288, SKV_289, SKV_290, SKV_291, SKV_292, SKV_293, SKV_294, SKV_295, SKV_296, SKV_297, SKV_298, SKV_299, SKV_300, SKV_301, SKV_302, SKV_303, SKV_304, SKV_305, SKV_306, SKV_307, SKV_308, SKV_309, SKV_310, SKV_311, SKV_312, SKV_313, SKV_314, SKV_315, SKV_316, SKV_317, SKV_318, SKV_319, SKV_320, SKV_321, SKV_322, SKV_323, SKV_324, SKV_325, SKV_326, SKV_327, SKV_328, SKV_329, SKV_330, SKV_331, SKV_332, SKV_333, SKV_334, SKV_335, SKV_336, SKV_337, SKV_338, SKV_339, SKV_340, SKV_341, SKV_342, SKV_343, SKV_344, SKV_345, SKV_346, SKV_347, SKV_348, SKV_349, SKV_350, SKV_351, SKV_352, SKV_353, SKV_354, SKV_355, SKV_356, SKV_357, SKV_358, SKV_359, SKV_360, SKV_361, SKV_362, SKV_363, SKV_364, SKV_365, SKV_366, SKV_367, SKV_368, SKV_369, SKV_370, SKV_371, SKV_372, SKV_373, SKV_374, SKV_375, SKV_376, SKV_377, SKV_378, SKV_379, SKV_380, SKV_381, SKV_382, SKV_383, SKV_384, SKV_385, SKV_386, SKV_387, SKV_388, SKV_389, SKV_390, SKV_391, SKV_392, SKV_393, SKV_394, SKV_395, SKV_396, SKV_397, SKV_398, SKV_399, SKV_400, SKV_401, SKV_402, SKV_403, SKV_404, SKV_405, SKV_406, SKV_407, SKV_408, SKV_409, SKV_410, SKV_411, SKV_412, SKV_413, SKV_414, SKV_415, SKV_416, SKV_417, SKV_418, SKV_419, SKV_420, SKV_421, SKV_422, SKV_423, SKV_424, SKV_425, SKV_426, SKV_427, SKV_428, SKV_429, SKV_430, SKV_431, SKV_432, SKV_433, SKV_434, SKV_435, SKV_436, SKV_437, SKV_438, SKV_439, SKV_440, SKV_441, SKV_442, SKV_443, SKV_444, SKV_445, SKV_446, SKV_447, SKV_448, SKV_449, SKV_450, SKV_451, SKV_452, SKV_453, SKV_454, SKV_455, SKV_456, SKV_457, SKV_458, SKV_459, SKV_460, SKV_461, SKV_462, SKV_463, SKV_464, SKV_465, SKV_466, SKV_467, SKV_468, SKV_469, SKV_470, SKV_471, SKV_472, SKV_473, SKV_474, SKV_475, SKV_476, SKV_477, SKV_478, SKV_479, SKV_480, SKV_481, SKV_482, SKV_483, SKV_484, SKV_485, SKV_486, SKV_487, SKV_488, SKV_489, SKV_490, SKV_491, SKV_492, SKV_493, SKV_494, SKV_495, SKV_496, SKV_497, SKV_498, SKV_499, SKV_500, SKV_501, SKV_502, SKV_503, SKV_504, SKV_505, SKV_506, SKV_507, SKV_508, SKV_509, SKV_510, SKV_511, SKV_512, SKV_513, SKV_514, SKV_51

Området skal utnyttes til boligbebyggelse – konsentrert småhus bebyggelse og boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse.

Tabellen under viser planlagt arealbruk.

Arealtabell Bådalen Boligfelt	
§ 12-5 Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1111 – Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	6,3 daa
1112 – Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	3,6 daa
1610 – Lekeplass	0,3 daa
§12-5 Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
2011 – Kjøreveg	2,4 daa
2015 – Gang/sykkelveg	0,6 daa
2018 – Annen veggrunn-teknisk anlegg	0,003 daa
2019 – Annen veggrunn-grøntareal	2,1 daa
§ 12-5 Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	
5110 - Landbruksformål	0,1 daa
8700 - Friluftsmål	0,3 daa
Sum Areal	15,7 daa

Justering av planavgrensning

Planavgrensning har ila. planprosess blitt justert iht. vedtatt reguleringsplan for gang- og sykkelveg, for å unngå overlapp og hull. Noe sideareal langs kommunalveg i nord, overlapper delvis med reguleringsplan for gang- og sykkelveg langs fylkesvegen. Overlappende arealmål erstattes av denne reguleringsplan, og skal sikre tilstrekkelig areal for tilfredsstillende vegløsning med gang- og sykkelveg langs kommunalveg inn mot av-/påkørsel til fylkesveg.

Under planprosessen ble det grunnet gravearbeider utløst et lite flyteskred som berørte arealer sør i planområdet. Med grunnlag i flyteskredet er planavgrensning utvidet mot sør for å inkludere berørte arealer i flyteskred og for å tilstrekkelig sikre skredområde i plan.

6.2 Bebyggelsens plassering og utforming

Planområdet ligger i en nordvendt skråning med helningsgrad 1:6 i nedre del og 1:8 i øvre del. I nedre del av skråningen, nord i planområdet, reguleres et område på ca. 3,6 daa til konsentrert småhusbebyggelse (BKS). Fellesområde for renovasjonsløsning i tilknytning til av-/påkørsel til f_SKV_03, felles parkeringsplasser og lekeplass på minimum 200 m², skal komme frem av utomhusplan ved søknad om byggestart innenfor området. Tillatt bebyggt areal innenfor BKS er satt til %BYA = 45%.

Innenfor den øvre delen av planområdet tenkes det fradelt totalt 7 eneboligtomter for salg (BFS_01-07). Eneboligtomtene vil variere fra ca. 840 m² til 950 m². Terrengets helning medfører at bebyggelsen vil få en naturlig terrassering, og med gode utsiktsforhold. Boligtomter vest for internveg f_SKV_03, vil grunnet fall i terrenget mot vest, måtte påberegne opparbeidelse av tomter med planering av terreng og etablering av støttemur mot vest. Tillatt bebyggt areal for hver eneboligtomt er satt til %BYA = 30%.

6.3 Parkering

Innenfor arealformål BFS løses parkering på egen eiendom. Iht. kommuneplanens bestemmelser skal det sikres minimum 2 parkeringsplasser per boenhet innenfor egen eiendom.

Boliger etablert innenfor BKS-område skal sikres en felles parkeringsløsning i tilknyttet boligbebyggelsene. Parkeringsløsning, som sikrer minimum 2 parkeringsplasser per boenhet, skal komme frem av utomhusplan som skal foreligge ved byggesøknad.

6.4 Tilknytning til infrastruktur

Avløp føres ned til kommunal pumpestasjon nordvest for planområdet. Fra pumpestasjon går avløp i en egen pumpeledning til Vebenstad.

Vannforsyning hentes fra Hoel Vassverk. I forbindelse med utbyggingen vil Hoel Vassverk etablere en ny forgrenings- og brannkum på Ø 160 mm hovedvannledning like inntil byggeområde BKS. Trykk i denne kum vil være ca. 8,5 bar. Dette gir god kapasitet for forbruksvann og slokkevann - antas min. 20 l/s.

I feltet legges Ø 160 mm vannledning til brannvannskummer, jf. VA-plan.

Ved etablering av overvannsløsning, skal det innregnes et 30% klimapåslag.

6.5 Trafikkløsning

Adkomst til boligfeltet vil skje via eksisterende avkjørsel fra fylkesveg 64 og krysse kommunal veg 4302. Adkomst til eksisterende boligtomt øst for planområdet vil legges om og inkluderes i boligfeltets intern veg.

Intern veg opparbeides slik at eksisterende boligtomt øst for planområdet og planlagte eneboligtomter BFS_05-07 sikres adkomst via f_SKV_04. Eksisterende veg til boligtomt GID 67/153 revegeteres og inngår som annenveggrunn grøntareal.

Adkomst til eneboligtomtene BFS_01-04 og BKS-område sikres adkomst fra f_SKV_03. f_SKV_03 opparbeides samtidig slik at vegen tilrettelegger for en mulig, fremtidig utvidelse av boligfeltet videre forbi lekeplassen.

Myke trafikanter skal sikres med etablering av eget fortau på østsiden av f_SKV_03 og O_SKV_02. Fortau skal være 3,0 meter bredt. Grunnet mast til lavspentledning, innsnevres fortau til 2,5 meter i kryss O_SKV_02 og f_SKV_03.

6.6 Universell utforming

Da arealformål for konsentrert småhusbebyggelse vil ligge på et lavere nivå, ned mot Bådalsveien, kan det enkelt legges til rette for universell tilgjengelighet av adkomst til formålsområde.

For nye boliger blir krav til universell utforming ivaretatt i TEK 17.

6.7 Uteoppholdsareal

Innenfor planområdet skal det etableres to lekeplasser på 200 m² og 275 m². Lekeplass på 275 m² skal etableres innenfor avsatt arealer sørøst i planområdet. Lekeplass er plassert slik at det er sikret gode solforhold fra vest og er godt skjermet for biltrafikk.

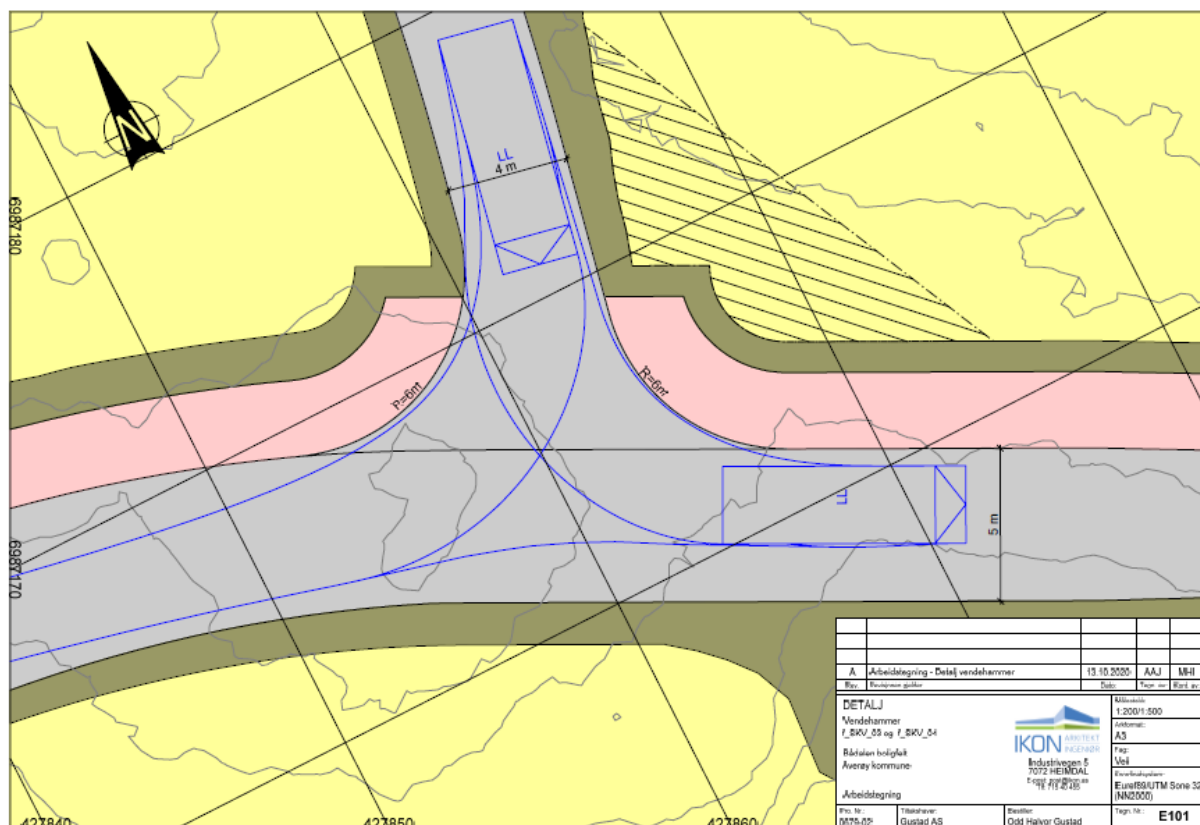
Privat uteoppholdsareal innenfor BFS_01-07 sikres innenfor hver enkelt eneboligtomt. Innenfor arealformål BKS skal det sikres minimum 50 m² lekeplass og andre uteoppholdsareal per boenhet. Lekeplass skal som minimum være 200 m².

6.8 Boligmiljø/bokvalitet

Planområdet ligger like ved et lite elveutløp innerst i Bafjorden på Averøy. Det planlagte boligfeltet ligger i en nordvest vendt skråning, noe som gir gode solforhold og tilgang på ettermiddagssol. Det skrånende landskapet vil i tillegg sikre en god utsikt mot fjorden, for de planlagte boligtomtene.

6.9 Plan for avfallshenting

Renovasjonsløsning løses internt ved hver enkelt boligtomt (BFS_01-07). Innenfor arealformål BKS skal det sikres en felles renovasjonsløsning ved områdets adkomstveg. Renovasjonsbil er tenkt å kunne benytte f_SKV_03 og f_SKV_04 som vendehammer.



6.10 Rassikring

Innenfor arealer hvor det raste ut i forbindelse med gravearbeider på eiendommen nedenfor, skled massene ut til bart fjell. Sikring av rasområde med forstøtningsmur av

steinblokker pågår (januar 2021). Det forventes ikke at nye tilfeller med ras i området, da det er rast ut til bart fjell. Vegtrasé f_SKV_03 forankres med forstøtningsmur på bart fjell ved rasområdet.

Gjennomført prøvegraving innenfor BKS viser at det ved prøvehull 1 er masser som regnes som stabile. Før området bebygges og fundamentering konkluderes må grunnforholdene likevel kartlegges ned til fast fjell. Ved prøvehull 2 vurderes området til å ikke være stabilt. Det må derfor foreligge sikringstiltak av grunnen mot utglidning, før området bebygges. Sikring kan foretas på flere måter. En løsning vil være å masseutskifte til fast fjell et belte på langs av og ovenfor eksisterende adkomstveg f_SKV_02. Masseutskiftingen kan skje som en bred grøft oppbygd med sprengsteinmasser og med sikker fyllingsfot mot fjell. Om nødvendig kan det også gjennomføres fjellsprenging i fyllingsfot. En slik løsning vil sikre mot eventuelle utglidning av masser i det ovenforliggende løsmasseområdet.

7. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

7.1 Overordnet planer

Planforslag er i tråd med gjeldende kommuneplanens arealdel 2015 – 2028.

7.2 Landskap

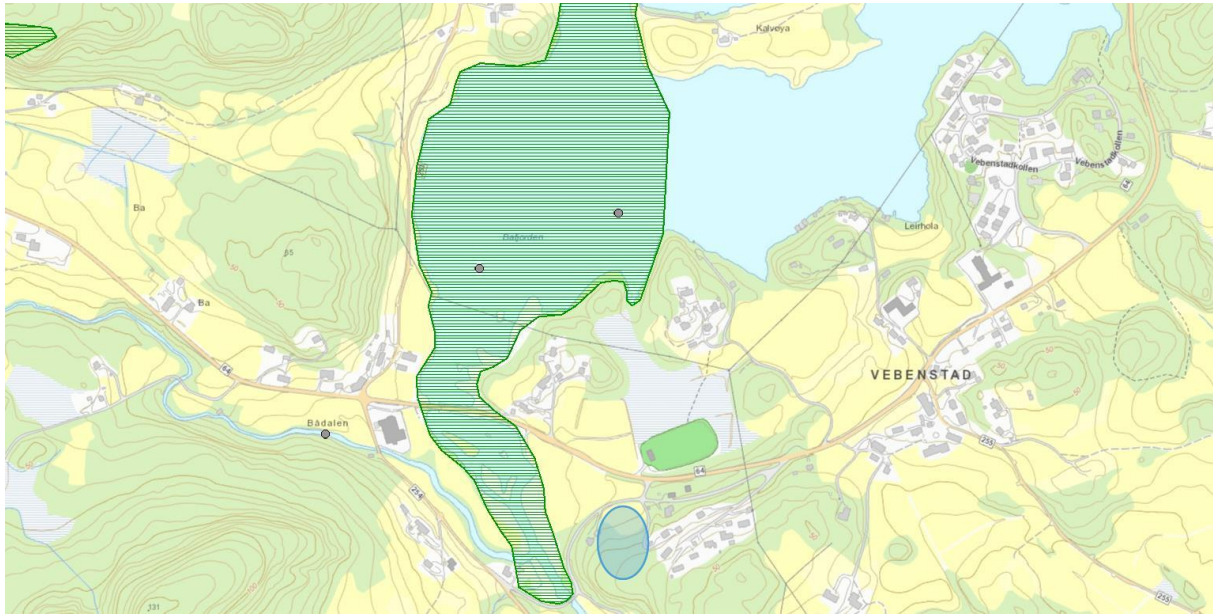
Planområdets høyeste punkt i sørøst ligger på kote +42,5. Ettersom kollen bak planlagt boligfelt strekker seg opp mot kote +61,0 vil ikke bebyggelsen medføre endring av landskapssilhuett i området.

Veglinje legges slik at det gir minst mulig skjæringer og fyllinger i terrenget.

7.3 Stedets karakter

Sagora Boligfelt ligger i tettstedet Vevenstad, i enden av Bafjorden. Vevenstad er et tettsted som preges av landbruk, utmark og eneboligbebyggelse. Boligstrukturen i nærområdet består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og en rekke samling av mindre boligfelt. Utvikling av Sagora Boligfelt vil derfor fint gå inn i den overordnede strukturen med spredte og mindre boligfelt i et landbruks- og utmarkslandskap. Videre ligger planområdet midt mellom to eksisterende boligområder, som grenser øst og sørvest for området. Dermed vil den planlagte utbyggingen være en naturlig forlengelse og sammenslåing av eksisterende boligområder.

7.4 Forhold til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven



Figur 4: er hentet fra Naturbase og viser planområdets lokalisering i forhold til forekomst av brakkvannspoller i Bafjorden. Planområdet er markert med blå elipse.

I tilknytning til Holselva og Bafjorden er det i Miljødirektoratets naturbase registrert forekomster av fuglearter av store og særlige store forvaringsinteresser. Av fuglearter med særlig stor forvaringsinteresse er det forekomster av gråtrost, dvergspett og hvittryggspett. Av fuglearter med viktig forvaringsinteresse er det forekomster av stær, fiskemåke og taksvale. Planområdet ligger et godt stykke utenfor de registrerte fugleartene, og vurderes derfor til å ikke påvirke arts mangfoldet i Vebestad.

Av de viktige naturtypene vil området for Brakkvannspoller, registrert i Bafjorden, få betydning for planområdet. Brakkvann er et resultat av at ferskvann og saltvann blandes i varierende grad, og dannes naturlig der elver renner ut i havet. Brakkvannet i Bafjorden er derfor et resultat av at Holselva og Bådalselva renner ut i fjorden. Brakkvannspoller og brakkvannsdelta er noen av de biologisk mest høyproduktive områdene vi har i landet og huser en stor variasjon av naturtyper, som har stor betydning for fuglelivet, særlig med hensyn til de sjeldne fugleartene.

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 ivarettatt i plan, og en videre vurdering vil derfor ikke være nødvendig.

7.5 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk og uteområder

Planforslaget er ikke i konflikt med rekreasjonsinteresser. Det er i innenfor arealformål BKS sikret et minstekrav til leke- og uteoppholdsareal, i samsvar med planbestemmelser til kommuneplanens arealdel. Hensyn til rekreasjon skal derfor være ivarettatt i plan.

7.6 Trafikkforhold

Med etablering av nytt boligområde tilknyttet eksisterende avkjørsel fra fylkesveg 64, vil det medføre økt bruk av avkjørsel.

Trafikksikkerheten for myke trafikanter langs eksisterende og ny vegstrekning mot av-/påkørsel til fylkesveg 64, vil øke med etablering av eget fortau. Langs fylkesveg 64 vil trafikksikkerheten for myke trafikanter bli ivaretatt av vedtatt reguleringsplan for gang- og sykkelveg.

Eksisterende adkomstveg for tilstøtende boligtomt øst for planområdet vil utbedres ved at adkomstvegen inkluderes i planområdets internveg. Dermed får naboeiendom en adkomstveg med bedre stigningsforhold til sammenligning med dagens situasjon.

7.7 Barns interesser

Planforslag legger til rette for lek, mestring og rekreasjon ved etablering av to lekeplasser. Én lekeplass på 200 m² skal sikres innenfor arealformål BKS, og én lekeplass på 275 m² etableres innenfor avsatt arealformål sørøst i planområdet. Disse to lekeplassene vil til sammen dekke de krav for tilfredsstillende lekeplassareal innenfor planområdet. Med etablering av lekeplass sør innenfor BLK, vil også alle boligtomter ha tilgang til lekeplass iht. avstandskrav på å 50 meter.

I nær tilknytning, nordøst for planområdet, ligger det et idrettsanlegg som er egnet for lek og ballspill for større barn og ungdom. Det ligger også større sammenhengende området som egner seg for friluftsliv og rekreasjon i nærområdet til planen.

7.8 Ras – skred

Utførte prøvegravinger gir grunnlag for vurdering av videre undersøkelser og tiltak. Med sikring av arealer innenfor BKS, vil ikke regulerte tiltak medføre økt risiko for flyteskred.

Ved tidligere rasområde er det rast ut til bart fjell og rasområdet inkludert planlagt veg f_SKV_03 sikres med forstøtningsmur.

7.9 Jordressurser/landbruk

Tiltak vil medføre en omdisponering av ca. 3 daa dyrkbart jordareal.

Grunnet omkringliggende boligområder vil det være av samfunnsmessige interesser å etablere boligfelt hvor det allerede foreligger nødvendig infrastruktur, noe som har vært tungtveiende i omdisponeringen av LNF-L til boligformål i kommuneplanens arealdel. Den samlede samfunnsnytt av tiltaket vil derfor veie tyngre enn de negative konsekvensene for jordbruket.

7.10 Teknisk infrastruktur

Det må etableres en ny kum for å sikre tilfredsstillende vannforsyning inn til planområdet. Tiltak vil ikke gå utover forsyningskapasiteten til omkringliggende områder.

7.11 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Gjennomføring av tiltak innenfor planområdet vil ikke medføre behov for kommunale investeringer.

Planområdets interne kjøreveg dimensjoneres iht. kommunale krav for evt. fremtidig driftsovertagelse av vegen.

7.12 Konsekvenser for næringsinteresser

Økt aktivitet i området, bedre tilgang på boligtomter og økt innbyggertall er positivt for næringsinteressene i nærområdet og i Averøy kommune.

7.13 Interesse motsetninger

Det er ikke avdekket tungtveiende interesse motsetninger i planområde. Angående interesse motsetninger vedrørende naboeiendommer, se merknadsmatrise for Bådalen Boligfelt pkt. 5.

7.14 Avveining av virkninger

Med grunnlag i de vurderinger som er gjort over, er summen av fordelene som følger av den planlagte utbyggingen og reguleringen klart større enn ulempene.