



Arkivsak-dok. 19/01382-4
Saksbehandler Maxim Galashevskiy

Saksgang Møtedato

Averøy formannskap 10.03.2020

Saksframlegg

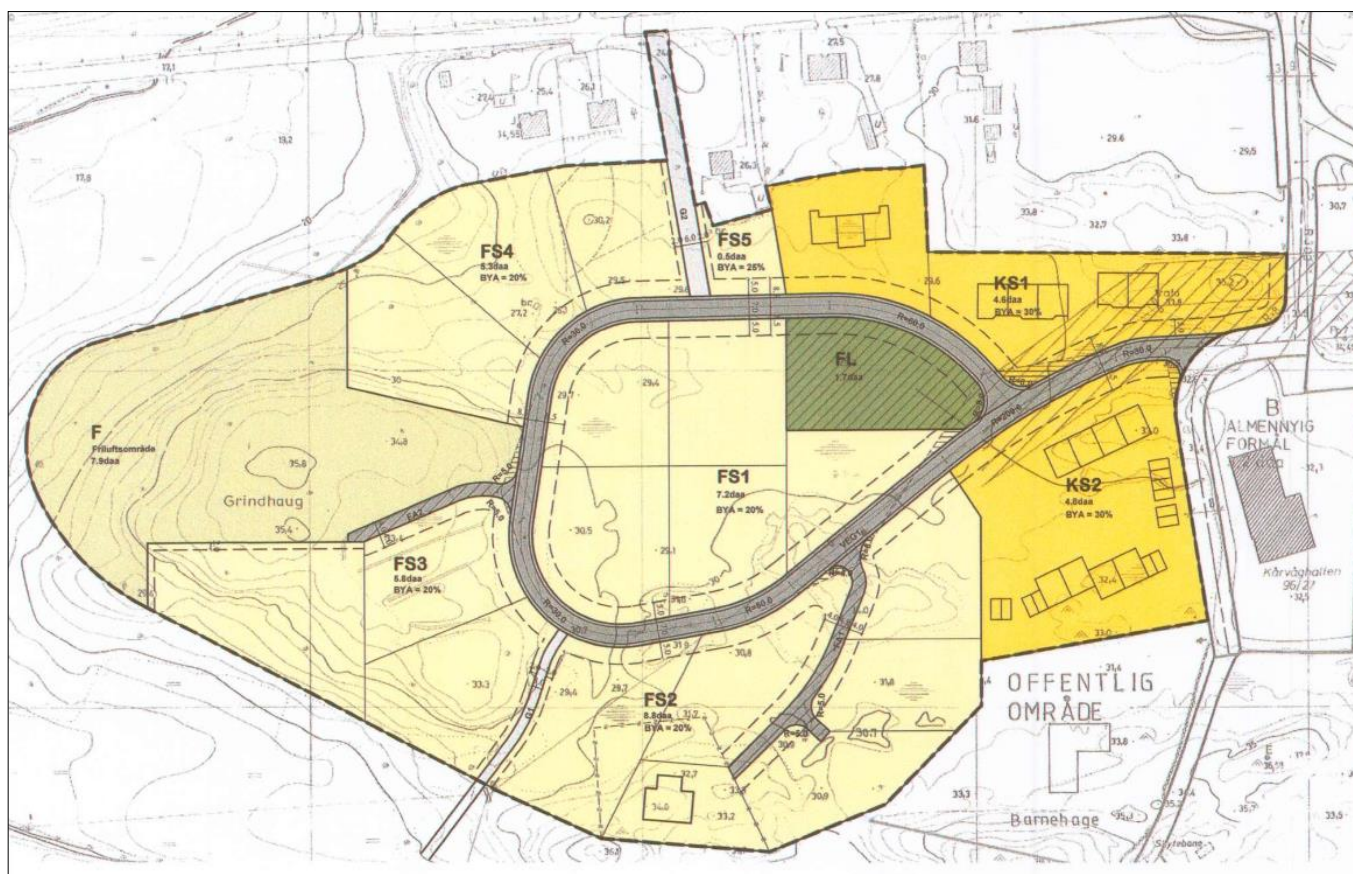
Endring av reguleringsplan Grindhaugen boligfelt. Offentlig ettersyn.

Rådmannens innstilling:

Averøy kommune vedtar oppstart av prosess for endring av reguleringsplanen Grindhaugen. Forslaget til endring av reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring. Planforslaget består av plankart og planbestemmelser datert 25.02.2020, planbeskrivelse datert 05.12.2019 og ROS-analyse datert 20.11.2019. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-14.

Saksopplysninger

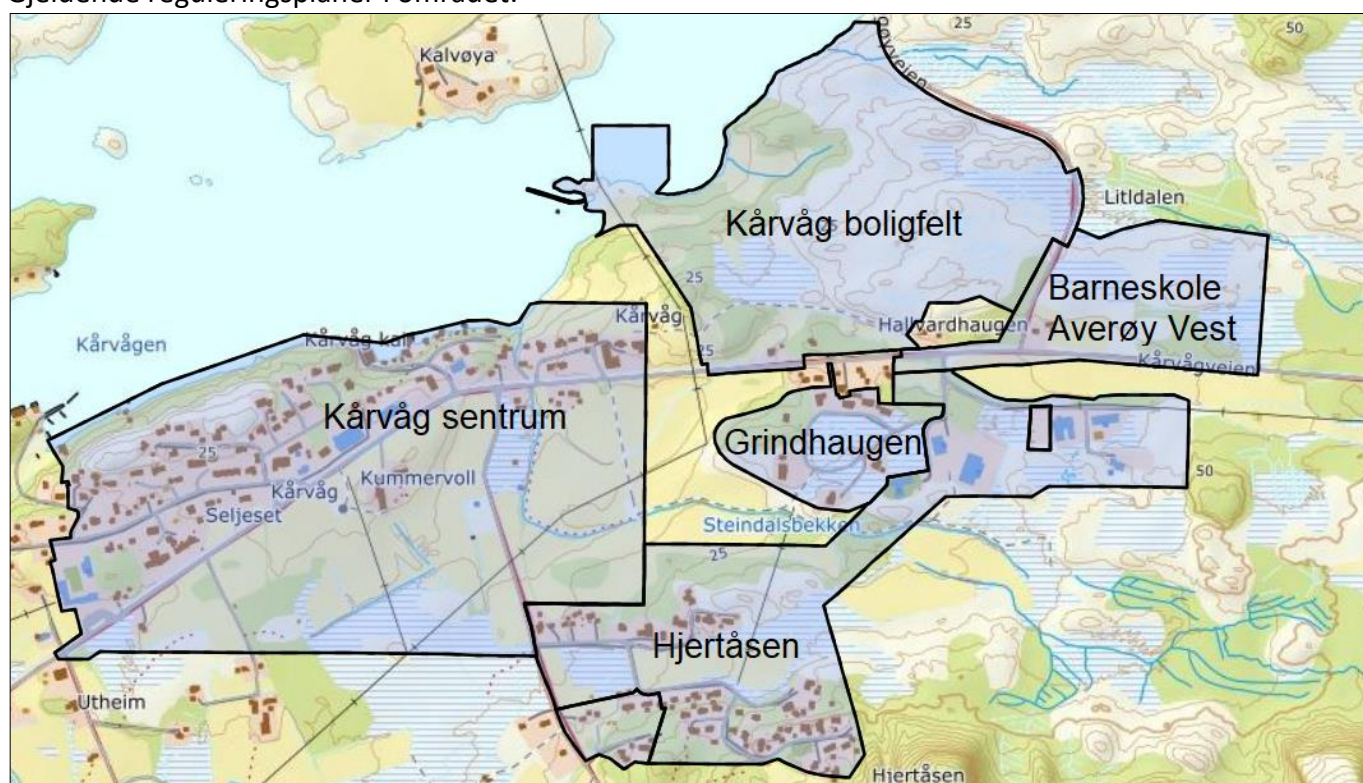
Ikon AS foreslår på vegne av Ole Kårvåg og Sigbjørn Hoel endring av reguleringsplanen for boligfeltet Grindhaugen. Den gjeldende utgave av reguleringsplanen Grindhaugen ble vedtatt 27.06.2006.



Per i dag er det etablert intern vei, felles lekeplass, 2 tomannsboliger, og 5 eneboliger. Intern vei er asfaltert. Det er etablert veibelysning. Feltet er tilkoblet til kommunal slamavskiller med avløp til sjøen. Drikkevann leveres av Folland vannverk.



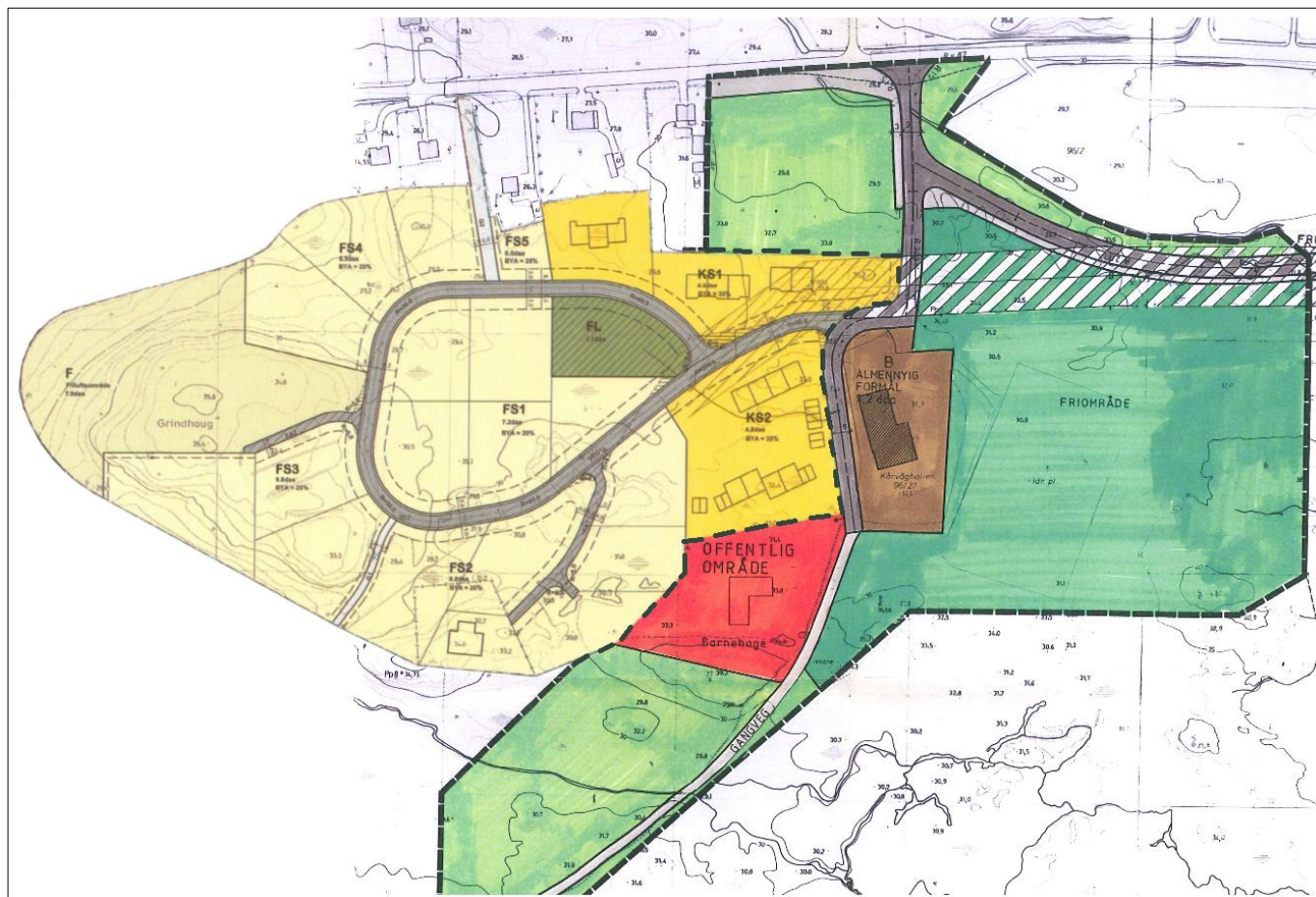
Gjeldende reguleringsplaner i området:



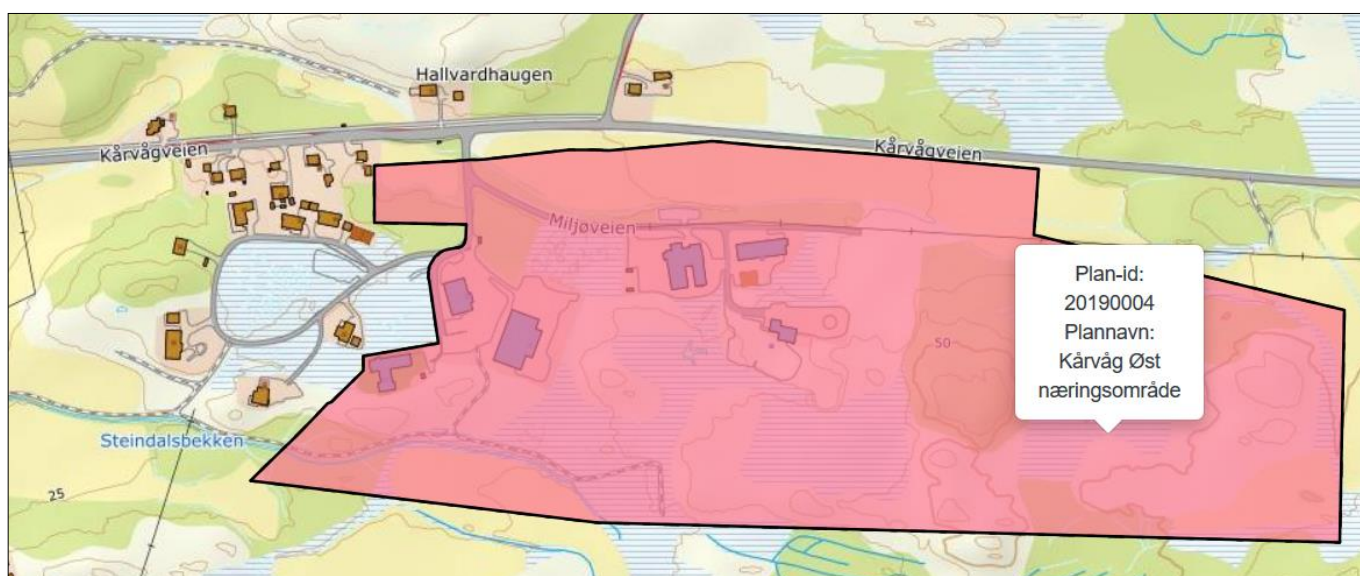
Reguleringsplanen Grindhaugen har felles grense med reguleringsplan Hjertåsen (vedtatt 30.5.1980).

Området G2 er regulert i planen Grindhaugen for etablering av gangvei frem til gang- og sykkelvei langs fv.64. Det ble tidligere vurdert av Statens Vegvesen at etablering av krysningspunkt over fv.64 ved området G2 er uheldig mht. trafikksikkerhet.

Reguleringsplan for ny barneskole inkluderer området langs fv.64 og åpner for etablering av fortau og krysningspunkt.

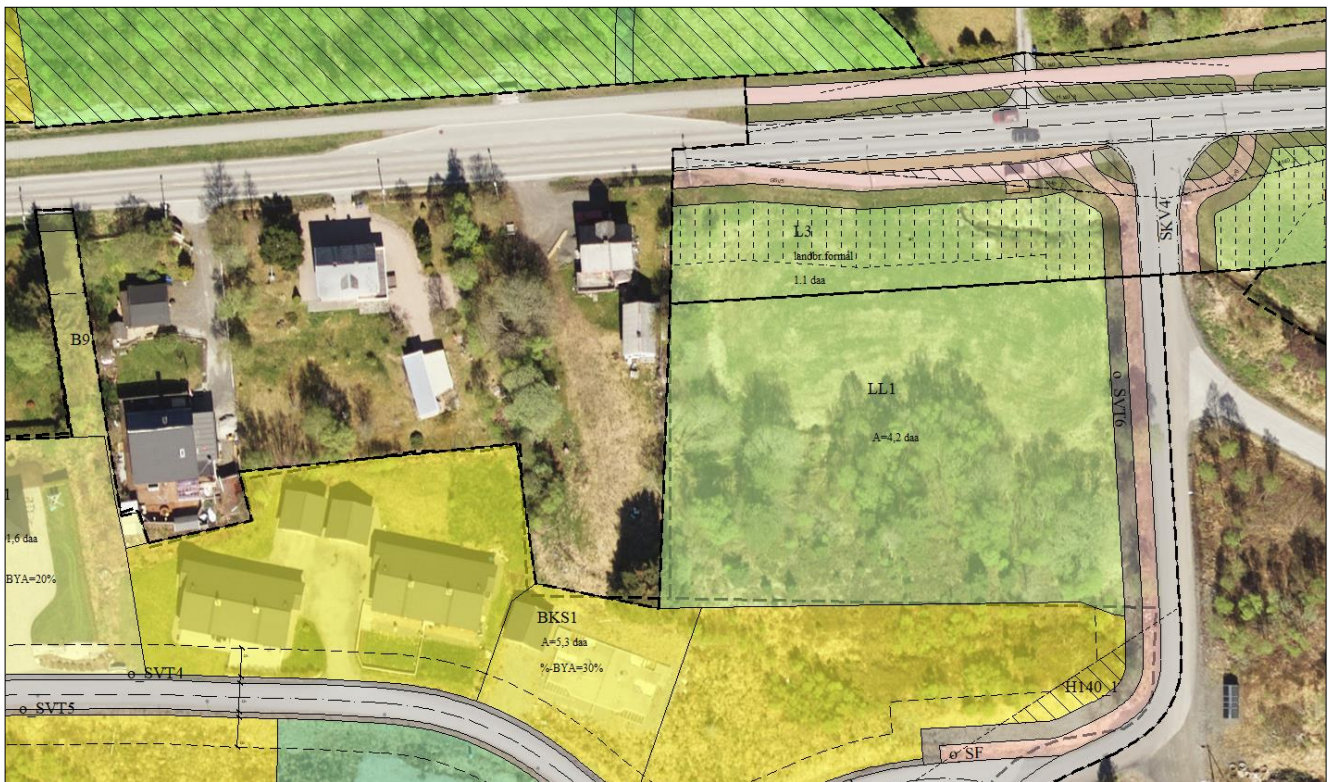


Averøy kommune utarbeider en ny reguleringsplan som vil erstatte østlig del av planen Hjertåsen og åpne for utvidelse av næringsområdet. Denne planen vil ha felles grense med Grindhaugen.

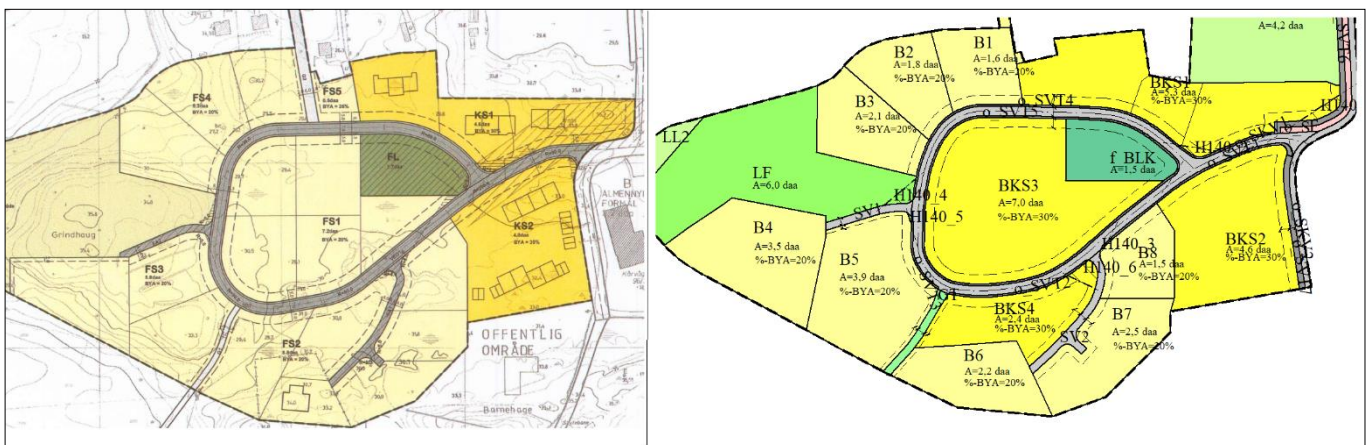


Det er foreslått følgende endringer av reguleringsplan:

- 1) Det er regulert inn et område o_SF for etablering av fortau frem til boligfeltet som vil erstatte området G2 for etablering av gangvei. Regulert fortau tilpasses fortau i reguleringsplanen for barneskole. Arealformål av området G2 endres fra gangvei til boligformål B9. Dette området kan overføres som tilleggsareal til nærliggende boligeiendommer.



- 2) Etablert intern vei er etablert med avvik fra opprinnelig reguleringsplanen. Lokalisering av veitrase på plankartet tilpasses til etablert vei.
- 3) Området FS1, FS5 og en del av området FS2 reguleres for konsentrert boligbygging. Bestemmelsene endres for å åpne for etablering av tomannsboliger, rekkehus, kjedehus. Tillat % bebygd areal i disse områdene økes fra 20 til 30 % av tomtestørrelse. Vestlig del av området FS3 utvides mot nord og vest.



- 4) Den vestlige delen av friluftsområdet LF går over på dyrka jord. Området med dyrka jord reguleres til jordbruksformål LL2.



- 5) Planområdet utvides for å omfatte landbruksareal på eiendommene 96/1 og 96/2 som inngår i reguleringsplan Hjetåsen (Plan Id 19800001).



- 6) Bestemmelsene revideres i forhold til plan- og bygningsloven av 2008. Det gis nye områdenavn til områdene i reguleringsplanen.
- 7) Rekkefølgekravet om etablering av en gangvei til fv.64 som er knyttet til tillatelse til 11. bolig i feltet endres (Det er per i dag etablert 9 boenheter i feltet). Rekkefølge kravet knyttes til brukstillatelse til neste bolig i feltet.
- 8) Planområdet utvides mot øst for å regulere veikrysset og en del av veien som går mot barnehagen. Veien o_SKV2 reguleres til veiens senterlinje. Samtidig reguleres byggegrense mot veien. Frisiktsoner oppdateres i samsvar med veilederen N100.

Forslag til oppdatert plankart for boligfelt Grindhaugen:



Lovgrunnlag og behandling

Ifølge plan- og bygningsloven § 12-14 for endring av reguleringsplaner gjelder de samme bestemmelser som for utarbeiding av ny reguleringsplan. Derfor behandles endring av reguleringsplan på følgende måte:

Formannskapet vurderer oppstart av planprosess og utleggelse av forslag til endring av reguleringsplan til offentlig ettersyn. Ved eventuelt positivt vedtak legges forslaget ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker og sendes på høring til aktuelle offentlige instanser. Gjennomføring av offentlig ettersyn kunngjøres i avis og på kommunens nettside. Eiere av involverte grunneiendommer får særskilt varsel. Etter høringsfristens utløp vurderes innkomne uttalelser og eventuelt innarbeides i planforslag. Dersom omfang av endringer er vesentlig – vurderer formannskapet utleggelse av reviderte plandokumenter til nytt offentlig ettersyn. Dersom det ikke kreves noen vesentlige endringer, fremlegges plandokumentene til sluttbehandling i formannskapet og kommunestyret.

Vurdering

Fremlagt forslag til endring av reguleringsplan Grindhaugen tilsvarer krav i plan- og bygningsloven (LOV-2008-06-27-71) og i kart- og planforskriften (FOR-2009-06-26-861).

Det er gjennomført risiko- og sårbarhetsvurdering i samsvar med plan- og bygningslovens § 4-3.

Analysen viser at etablering av fortau vil medføre omdisponering av ca. 17 m² fulldyrka jord. Omdisponering av matjord vurderes i dette tilfellet å være akseptabel siden dette er nødvendig for etablering av anlegg som øker trafikksikkerhet for gående og syklende på denne veistrekningen.

Oppdatering av gammel papirbasert plankart til digital plan etter gjeldende sosi-kartstandart og oppdatering av planbestemmelser i forhold til plan- og bygningsloven av 2008 vil forenkle behandling av byggesaker i området.

Planforslaget anbefales sendt på høring til sektormyndigheter og lagt ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-10.

Vedlegg

Plankart - Grindhaugen - 25022020

Bestemmelser - Grindhaugen - 25022020

Planbeskrivelse - Endring av Grindhaugen - 05122019

ROS-analyse - Grindhaugen - 20112019