

Planbeskrivelse for detaljreguleringsplan for «Steinsvikhøgda»

Plan ID: 20240002



Averøy kommune

Revisjon	Dato	Revisjon gjelder	Utarbeidet av
0	22.1.2025	Originalt dokument	VJG
A	2.5.2025	Justering etter tilbakemelding fra Averøy kommune	VJG
B	12.5.2025	Justering etter tilbakemelding fra Averøy kommune	VJG
C	8.1.2026	Justering etter offentlig ettersyn	VJG

Tiltakshaver: Steinsvikhøgda Utbyggingssselskap as

Utarbeidet av: Arkitektkollegiet as



Arkitektkollegiet

Dato: 08.01.2026

INNHALDSFORTEGNELSE

1	Bakgrunn	5
1.1	Forslagsstiller og plankonsulent	5
1.2	Hensikten med planen.....	5
1.3	Tidligere vedtak i saken	5
1.4	Planprogram/krav om konsekvensutredning	5
2	Planstatus og rammebetingelser	6
2.1	Overordnede planer	6
2.2	Gjeldende reguleringsplaner	7
2.3	Tilgrensende planer	7
2.4	Temaplaner.....	7
2.5	Statlige retningslinjer/rammer/føringer.....	7
2.6	Forholdet til gjeldende planer	8
3	Planprosess og innkomne innspill	9
3.1	Planoppstart og medvirkningsprosess.....	9
3.2	Sammendrag av merknader med kommentarer	10
4	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	17
4.1	Berørte eiendommer	17
4.2	Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet.....	17
4.3	Dagens bruk og tilstøtende arealbruk	19
4.4	Stedets karakter	20
4.5	Landskap.....	20
4.6	Kulturminner og kulturmiljø	20
4.7	Naturverdier	21
4.8	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder.....	21
4.9	Landbruk.....	21
4.10	Trafikkforhold	21
4.11	Kollektivtilbud.....	21
4.12	Barns interesser	21
4.13	Sosial infrastruktur	22
4.14	Universell utforming	22
4.15	Teknisk infrastruktur	22
4.16	Grunnforhold.....	22

1 Bakgrunn

4.17	Luftforurensning.....	22
4.18	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon).....	22
4.18.1	Ras og skred.....	22
4.18.2	Flom.....	26
4.18.3	Støy.....	27
4.18.4	Vind.....	27
4.19	Næring.....	28
5	Beskrivelse av planforslaget.....	29
5.1	Planlagt arealbruk.....	29
5.2	Bebyggelsens plassering og utforming.....	30
5.3	Bebyggelsens høyde.....	31
5.4	Grad av utnyttning.....	32
5.5	Størrelse på næringsareal.....	32
5.6	Antall boliger, leilighetsfordeling.....	32
5.7	Bomiljø/bokvalitet.....	34
5.8	Parkering.....	34
5.9	Tilknytning til infrastruktur.....	34
5.10	Trafikkløsninger.....	36
5.11	Planlagte offentlige anlegg.....	36
5.12	Universell utforming.....	36
5.13	Uteoppholdsareal.....	37
5.14	Landbruksfaglige vurderinger.....	37
5.15	Kollektivtilbud.....	37
5.16	Kulturminner.....	37
5.17	Sosial infrastruktur.....	37
5.18	Plan og vann- og avløpstilknytning.....	38
5.19	Plan for avfallsløsning.....	38
6	Virkninger av planforslaget.....	39
6.1	Overordnet plan og føringer.....	39
6.2	Landskap.....	39
6.3	Stedets karakter.....	39
6.4	Byform og estetikk.....	39
6.5	Planens forhold til omgivelsene.....	39
6.6	Kulturminner og kulturmiljø, herunder viktige siktrom.....	40
6.7	Forhold til krav i Naturmangfoldsloven (kap. II).....	40

1 Bakgrunn

6.7.1	§8 Kunnskapsgrunnlaget	40
6.7.2	§9 Føre-var-prinsippet	40
6.7.3	§10 Økosystemtilnærming og samlet belastning	41
6.7.4	§11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver	41
6.7.5	§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder	41
6.8	Rekreasjonsinteresser/bruk/folkehelse	41
6.9	Uteområder	41
6.10	Trafikkforhold	41
6.11	Barns interesser	43
6.12	Sosial infrastruktur	43
6.13	Universell utforming	44
6.14	Energibehov, energiforbruk	44
6.15	ROS	45
6.16	Jordressurser/landbruk	45
6.17	Teknisk infrastruktur	45
6.18	Økonomiske konsekvenser for kommunen	46
6.19	Konsekvenser for næringsinteresser	46
6.20	Interessemotsetninger	46
6.21	Konsekvenser for klima og det ytre miljø	46
6.22	Avveining av virkninger	46
6.23	Planlagt gjennomføring	46
7	Endringer etter offentlig ettersyn	47
7.1	Plankart	47
7.2	Planbestemmelser	48
7.3	Planbeskrivelse	48
7.4	ROS-analyse	48
7.5	Eksterne rapporter	48
8	Planens dokumenter og vedlegg	49

1 BAKGRUNN

1.1 FORSLAGSSTILLER OG PLANKONSULENT

Planforslaget er utarbeidet av Arkitektkollegiet as på vegne av Stensvikhøgda Utbyggingselskap AS.

Planforslaget bygger på eksisterende reguleringsplan fra Voll Arkitekter as fra 2007, revidert av ConsulentPartner as i 2015.

1.2 HENSIKTEN MED PLANEN

Det ønskes en større fleksibilitet i boligtypologien enn hva gjeldende plan legger opp til. Nybygde eneboliger i Averøy blir ofte for kostbare for kjøpere. I tillegg er det en del arbeidere knyttet til nærliggende industri. Ikke alle av dem har behov for store boenheter. Tilpasning av delfeltene til markedsbehovet vurderes som viktig for å sikre etterspurte boliger.

1.3 TIDLIGERE VEDTAK I SAKEN

Reguleringsplanen ble i utgangspunktet utarbeidet våren 2007 av Voll Arkitekter AS på vegne av oppdragsgiver Puls Eiendom AS. Planforslaget ble vedtatt den 30.03.09 KST/SAK 016/09. Planen ble revidert i 2015 av ConsulentPartner as med begrunnelse i forbedring av trafikksikkerhet og oppgradering av reguleringsplan til gjeldende standard og situasjon. Endring ble vedtatt i Averøy kommunestyre 07.09.2015, SAK 64/2015.

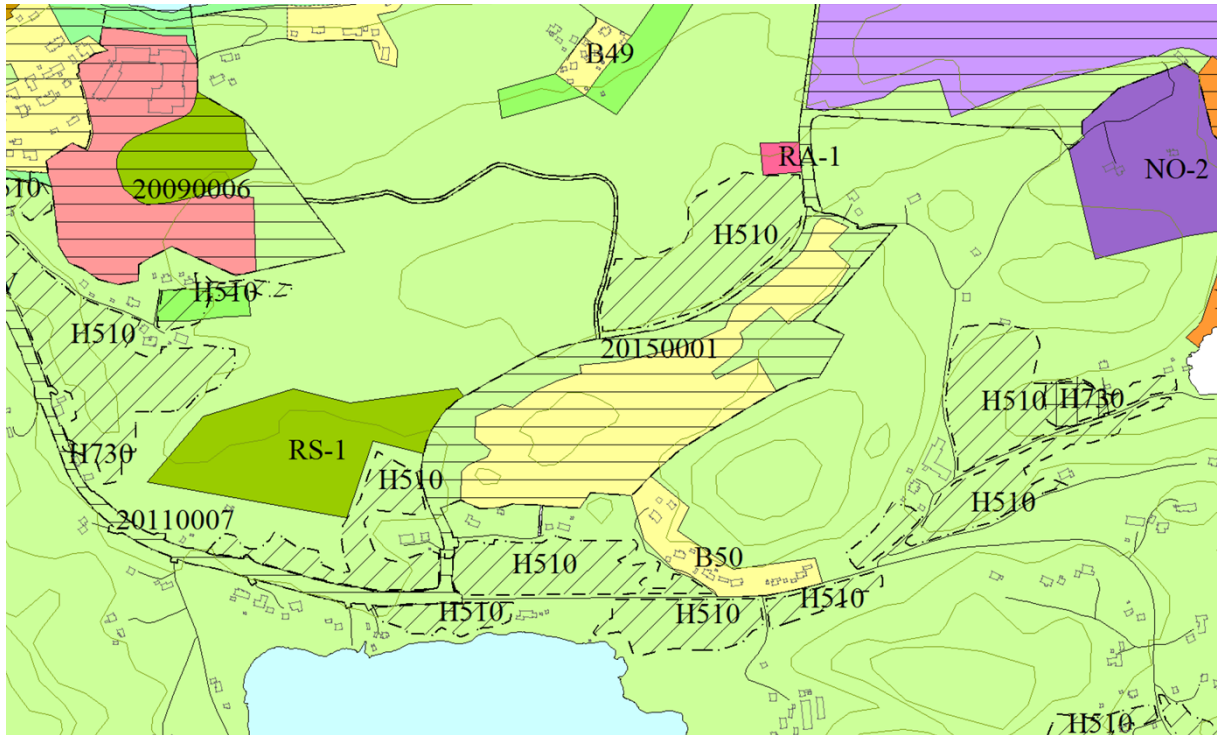
1.4 PLANPROGRAM/KRAV OM KONSEKVENsutREDNING

Planen er vurdert mot forskrift om konsekvensutredninger i forbindelse med planinitiativet. Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan og bygningsloven (i kraft 01.07.2017) §§ 6, 8 og 10 er gjennomgått. Med bakgrunn i at planinitiativ for reguleringsendring tilrettelegger for hovedstruktur i samsvar med overordnet- og gjeldende reguleringsplan, foreligger det ikke grunnlag for et automatisk KU-krav etter § 6. Tiltak er også vurdert til å ikke ha vesentlig virkning på miljø og samfunn etter §§ 8 og 10.

Med bakgrunn i overnevnte utløser ikke planinitiativet krav om planprogram eller konsekvensutredning.

2 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

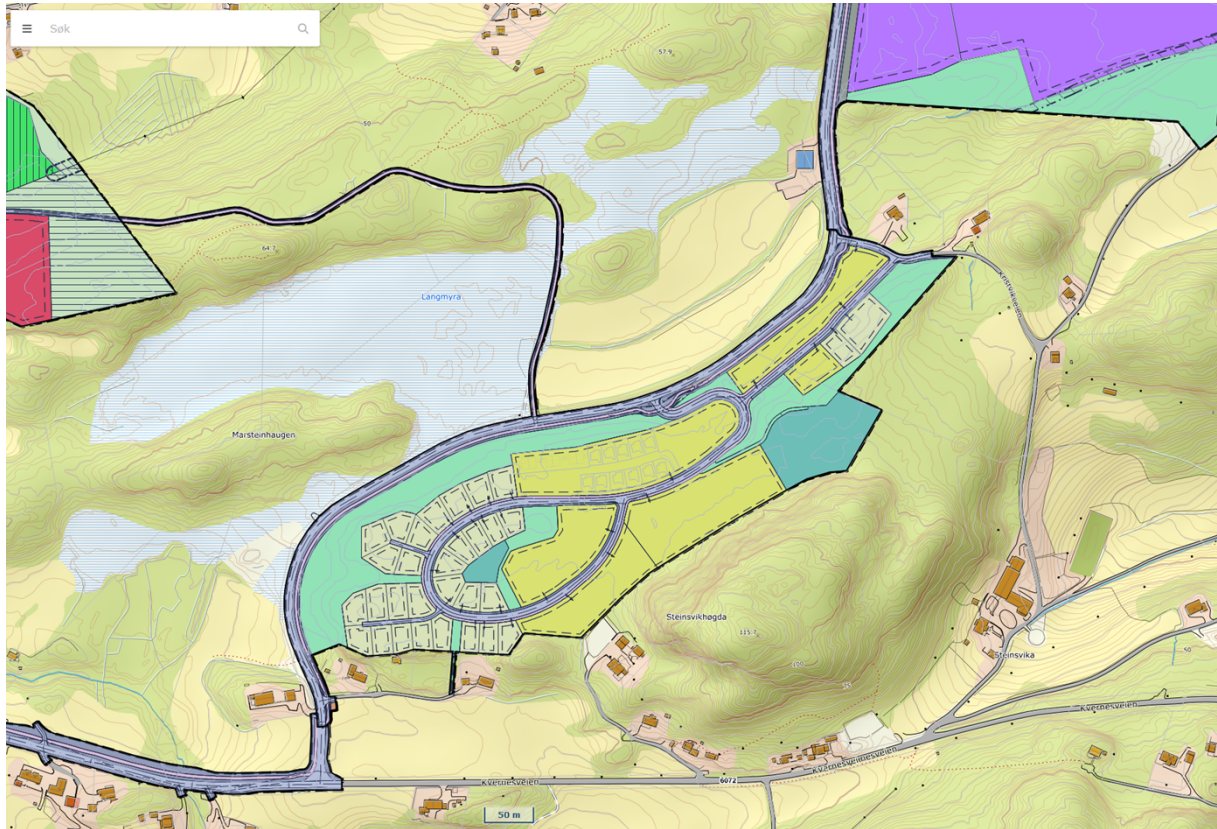
2.1 OVERORDNEDE PLANER



Figur 1: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel

Området er avklart i overordnet plan som boligformål. Ettersom planområdet allerede er detaljregulert er det gjeldende reguleringsplan som gjelder foran kommuneplanen. Området ble opprinnelig detaljregulert for boligformål i samsvar med kommuneplan for Averøy 2008-2018.

2.2 GJELDENE REGULERINGSPLANER



Figur 2: Gjeldende detaljregulering med tilgrensende planer (GeoInnsyn)

Planområdet er detaljregulert til frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, primært eneboliger, rekkehus, kjedehus og tomannsboliger.

2.3 TILGRESENDE PLANER

Planen grenser til tre andre reguleringsplaner:

1. I vest: Eldre reguleringsplan for Bruhagen skoleområde, planID 20090006
2. I nord: Detaljreguleringsplan for Hestvikholman industriområde, planID 20180001
3. I sør: Detaljreguleringsplan for Fv-247 GS-vei mellom ungdomsskolekrysset – Kristvikveien, planID 20110007

2.4 TEMAPLANER

Det foreligger ingen aktuelle temaplaner for planområdet.

2.5 STATLIGE RETNINGSLINJER/RAMMER/FØRINGER

Tiltaket er vurdert mot følgende statlige retningslinjer og føringer:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520-2012
- Naturmangfoldsloven
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming

- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barns og unges interesser i planleggingen (1995)

2.6 FORHOLDET TIL GJELDENE PLANER

Planforslag vil i stor grad basere seg på eksisterende detaljregulering, og knytte seg mot eksisterende planer i nord og sør jamfør eksisterende plan.

3 PLANPROSESS OG INNKOMNE INNSPILL

3.1 PLANOPPSTART OG MEDVIRKNINGSPROSESS

Planinitiativ ble sendt Averøy kommune 25. januar 2024.


Oppstartsmøte med Averøy kommune ble avholdt 14. mars 2024.

Kunngjøringsannonse ble satt i Tidens krav 16. april, og naboer og andre myndigheter ble varslet 12. april med en merknadsfrist 14. mai.

Kunngjøring om igangsatt arbeid med detaljreguleringsplan for Steinsvikhøgda, Averøy kommune

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 varsles det oppstart av planarbeid for Steinsvikhøgda, plan-ID 1554 20240002.


Planområdet omfatter, helt eller delvis, gnr/ bnr 47/1, 47/15, 47/18, 47/48, 47/68, 47/80, 47/88, 47/91, 47/92, 47/93, 47/94, 47/95, 47/96, 47/97, 47/98, 47/99, 47/100, 47/101, 47/102, 47/103, 49/10, 54/5, 54/151. Tiltakshaver er Steinsvikhøgda utbyggingsselskap as.



Endringen av reguleringsplanen skal legge til rette for mer konsentrert småhusbebyggelse i form av to- til seksmannsboliger enn dagens plan tillater. Som følge av planlagte endringer forventes flere boenheter, flere beboere, og noe mer fremtidig trafikk i Kristvikvegen. Det vil også bli behov for noe høyere detaljeringsgrad av plankart og endring av utnyttingsgrad fra «Tomteutnyttelse (%TU)» til «Bebyggd areal (%BYA)». Kommunen har i møte av 14.3.2024 avgjort at saken ikke faller inn under forskrift om konsekvensutredninger.

Opplysninger om planarbeidet er tilgjengelig på www.arkitektkollegiet.no samt Averøy kommunes nettsider, og informasjon fås ved henvendelse til Arkitektkollegiet v/Vidar Julian Grovassbakk, vidar@arkitektkollegiet.no, tlf: 415 15 378.

Innspill til planarbeidet sendes Arkitektkollegiet as, Munkegata 17, 7013 Trondheim eller vidar@arkitektkollegiet.no innen 14.05.2023. Merk innspill med «23-051 Innspill Steinsvikhøgda».

 **Arkitektkollegiet**

Figur 3: Kunngjøringsannonse

3.2 SAMMENDRAG AV MERKNADER MED KOMMENTARER

Ved fristens utløp var det kommet inn fire merknader fra det offentlige og to merknader fra naboer.

Merknad #	Merknadsstiller, dato og merknad	Regulants kommentar
(O – offentlig, P – privat)		
O01	<p>Nordmøre interkommunale brann- og redningstjeneste (NIBR), 13. april</p> <p>Krav til slokkevannskapasitet er 20 l/s. Brannkum/brannhydrant skal være maksimalt 50 meter fra hovedangrepsvei byggverk.</p> <p>Det skal være minimum 8 meter mellom byggverk for å forhindre brannspredning, dersom det ikke gjennomføres kompenserende tiltak.</p> <p>Brannvesenet skal ha tilkomst minimum frem til 50 meter fra hovedangrepsvei byggverk. NIBR sin veileder er vedlagt.</p> <p>Krav til utrykningstid brannvesen er 20 minutter (tettsted). Definisjonen er fra alarmen går til brannvesenet er i innsats.</p> <p>Utrykningstid er forspenningstid pluss kjøretid i fartsgrense.</p>	OK, legges til grunn i krav til utomhusplan for hvert delfelt.
O02	<p>Statens vegvesen, 13. mai</p> <p>Arealutnyttelse</p> <p>Planforslaget legger opp til svært høy arealutnyttelse til boligformål innenfor et areal som ligger ca. 2 km fra Bruhagen sentrum. Dette er en avstand som gjør at de fleste turer til og fra jobb og handel vil skje bilbasert. Dette er slik vi vurderer det uheldig, og ikke helt i tråd med Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal og transportplanlegging (SBATP).</p>	<p>Averøy kommune har få tilgjengelige sentrale utviklingstomter. Med gangveg over Langmyra mot Bruhagen er ikke planområdet veldig usentralt. Denne vil være hovedferdselsåre for myke trafikanter.</p> <p>En stor del av arbeidsstyrken i Averøy pendler ut av kommunen. Det er derfor rimelig å anta at en stor del av persontransporten vil være bilbasert, selv om den er enda mer sentral mot Bruhagen eller andre tettsteder.</p> <p>Planforslaget legger opp til en mer fleksibel boligtypologi, som kan muliggjøre mindre</p>

		leiligheter som passer bedre for arbeidere på nærliggende industriområder.
	<p>Trygg og miljøvennlig ferdsel I kommuneplanens samfunnsdel for Averøy står det at satsingsområder for kommunen blant annet er trygge og miljøvennlige transportløsninger. Det vil være utfordrende å oppnå det med så intensiv utbygging med såpass avstand fra nærbutikk og arbeidsplasser.</p> <p>Skole og idrettsanlegg ligger en liten kilometer langs gang- og sykkelveg fra planområdet.</p> <p>Det er viktig at det legges til rette for trygg ferdsel for myke trafikanter mellom planområdet og skoleområde og Bruhagen. Rekkefølgekrav i gjeldende reguleringsplan for planområdet må videreføres til at et tidlig trinn i utbyggingen utløser krav om at o_GSV3 mellom skoleområdet og boligfelt blir universelt utformet med fast dekke og belysning. En utbygging av planområdet som foreslått vil øke trafikken på fv. 6072, som fra før har en trafikkmengde på ca. 1500 kjøretøy i døgnet. Dette vil øke behovet for å ferdigstille den regulerte gang- og sykkelvegen (Fv-247 GS-vei mellom ungdomsskolekrysset – Kristvikveien) på fylkesvegstrekningen nordover mot Bruhagen.</p>	Rekkefølgekrav for GSV til barneskolen videreføres. Rekkefølge for ferdigstilling av GSV langs Kristvikveien tas inn.
	<p>Kollektivtransport En utbygging av mottatte planforslag vil øke grunnlaget for å vurdere bussholdeplasser i begge retninger ved krysset mellom fv. 6072/Kristvikveien. Dette behovet, i tillegg til busstilbudet langs fylkesvegen, må utredes.</p>	
	<p>Planavgrensning En bør vurdere om hele strekningen av Kristvikveien, fra utbyggingsområdet og ned til krysset mellom fv. 6072/Kristvikveien med frisisiktsoner og evt. bussholdeplasser langs fv. 6072 burde vært tatt med i planområdet. Dette for å kunne sikre rekkefølgekrav i utbygging av gang- og sykkelveg og kollektivholdeplasser.</p>	Frisiktsoner i kryss Kristvikveien/Kvernesveien kontrollert. Disse stemmer overens med gjeldende reguleringsplan for GSV fra ungdomsskolekrysset til Kristvikveien.

	<p>Konklusjon Statens vegvesen er i utgangspunktet negative til intensiv utbygging såpass langt unna tettsted. Dette med grunnlag i nasjonal politikk, trygg og miljøvennlig ferdsel. Vi viser til våre merknader over, som særlig gjelder vurderinger omkring muligheter for tiltak for myke trafikanter og kollektivtransport, og ber om at de blir ivaretatt i det videre planarbeidet. Statens vegvesens uttalelse til varsel om oppstart er ikke uttømmende. Når et planforslag blir lagt ut til offentlig ettersyn, vil vi kunne komme med ytterligere innspill og merknader</p>	
O03	<p>Møre og Romsdal fylkeskommune, 15. mai</p> <p>Planfaglege merknader Framlegget er ikkje i strid med kommuneplan, all den tid kommuneplanen fastslår at reguleringsplan skal gjelda framfor. Reguleringsplanen blei vedteken i 2015. Det er sagt lite om i kva grad planen er realisert.</p> <p>Oppstartvarslet er også lite konkret på korleis endringane kan bli i plankartet. Vi registrerer at kommunen i referatet frå oppstartmøtet tek opp fleire punkt som er relevante også for fylkeskommunen, mellom anna kvaliteten på uteareal og felles leikeareal. Vi vil ha fokus på dette ved offentlig ettersyn og har ikkje konkrete merknader no.</p>	
	<p>Samferdsel Fylkesveg 6072, Kvernesveien, har på strekninga ein gjennomsnittleg årsdøgntrafikk på 1500 køyretøy (10 % del lange køyretøy) frå vest mot kryss med kommunal veg, Kristvikvegen, og gjennomsnittleg årsdøgntrafikk på 800 (11% del lange køyretøy) frå aust mot kryss. Fartsgrensa er 60 km/t. Der er ikkje politiregistrerte ulykker i/ved krysset, men i ein avstand på om lag 500 meter til kvar retning er det totalt 5 politiregistrerte ulykker (i ein periode frå 1990 til 2022).</p> <p>Det er gang- og sykkelveg og fortau langs ein del av fylkesvegen mot skulen, men det manglar om lag 400 meter langs fylkesvegen frå kryss fv 6072 – kv Kristvikvegen.</p>	

<p>Reguleringsplanar/arealbruk i nærleiken Følgande reguleringsplanar/arealbruk ligg i nær avstand til planområde:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fylkesvegen med sideareal mellom skule og kryss fv 6072 – kv Kristvikvegen er omfatta av reguleringsplan 20110007 Fv-247 GS-vei mellom ungdomsskolekrysset – Kristvikveien, stadfesta 03.09.2012. - 20130005 Kristvika Nord industriområde, stadfesta 08.12.2022, har tilkomst via nemnde kryss. - 20180001 Hestvikholman industriområde, stadfesta 07.05.2018, har tilkomst via nemnde kryss. <p>Dei to reguleringsplanane for næringsområda er vedtekne etter tidlegare reguleringsplan for bustadområde og fylkesvegen. Det blir opplyst i planomtalen til Kristvika Nord industriområde at tilkomst til industriområda er via Kristvikvegen.</p>	
<p>Trafikktryggleik Med omsyn til trafikktryggleik og framkome på, og langs, fylkesvegnettet, sett i samanheng med auka utnytting i bustadfeltet, den korte avstanden til skule og del store/lange køyretøy (tungtrafikk) blir det viktig at planforslaget beskriver, vurderer og sikrar ev. avbøtande tiltak og rekkefølgekrav for:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eksisterande køyretilkomst til fylkesvegen - Trafikkauke langs fylkesvegnettet, - Kollektivtrafikk – og haldeplassar, og tilkomst hit - Situasjonen for mjuke trafikantar og skuleborn (her under ganglenkar, ferdsel langs og ev. kryssing av fylkesvegen, skuleveg og skuleskys) <p>Planforslaget/-omtalen må ta for seg heile arealet innanfor plangrensa og influensområdet, dvs. område utanfor planområdet som planforslaget har innverknad på.</p>	<p>Kryss Kristvikveien/Kvernesveien vurdert og funnet tilstrekkelig dimensjonert.</p> <p>Trafikkmengde vurdert som akseptabel for Kristvikveien.</p> <p>GSV over Langmyra vurdert som hovedferdselsåre til Bruhagen for myke trafikanter. Konsekvens av manglende siste strekk av GSV fra ungdomsskolekrysset til Kristvikveien vurdert som liten.</p> <p>Averøy kommune bør vurdere skiltvedtak for nedsatt fartsgrense på Kristvikveien forbi planområdet, både med tanke på trafikksikkerhet ved kryssing av veg og med tanke på støypåvirkning på ny bebyggelse.</p>

<p>Køyretilkomst frå fylkesvegen</p> <p>Det må bli beskrive og vurdert i planomtalen om kryss fv 6072-kv Kristvikvegen er dimensjonert, drifta og vedlikehalde slik at det vil tole den auka trafikken reguleringsplanen vil kunne medføre. Kryss må vere utforma i samsvar med krav gitt i Statens vegvesen si handbok N100, mellom anna kravet til stoppsikt i kryss. Dei tekniske krava til utforming er m.a. avhengig av trafikkmengd. Kva for krav som blir lagt til grunn, forventa trafikk i køyretilkomsten og talet på store køyretøy må derfor vere opplyst. Eventuelle behov for utbetring må bli stilt som rekkefølgekrav med tilvising til normalar.</p>	<p>Kristvikveien vurdert og funnet tilstrekkelig dimensjonert for trafikkmengde.</p>
--	--

Kollektiv og skuleveg/-skyss

Opplæringslova med tilhøyrande rundskriv «Udir-2-2019» gir informasjon om reglane for gratis skuleskyss. Årstrinn 2-10 har rett til skyss, dersom lengda på skulevegen er meir enn 4 km. For første årstrinn er avstandskravet 2 km. Det kan òg vere andre grunner til rett på skuleskyss, blant annet «særleg farleg skuleveg». Dersom avstand mellom bustad og skule er under skyssgrensene som nemnt over er det kommunen som handsamar ein ev. søknad om skuleskyss, òg vidare vil vere ansvarleg for ev. kostnader knytt til skuleskyss. Er avstanden over skyssgrensene vil det vere fylkeskommunen sitt ansvar.

Avstand frå Steinvikhøgda bustadfelt til Bruhagen barneskule er om lag 2 km, jf. fylkeskommunen og FRAM sine kartdata:

<https://mrfylke.no/tenester/veg-og-kollektiv/kollektivtransport/skoleskyss/skoleskyss-i-grunnskole/>.

Det er òg ein turveg frå Steinsvikhøgda mot skulen, denne er om lag 850 meter lang, og vi ber kommunen vurdere om dette kan vere å sjå på som trygg skuleveg (belysning, heilårs bruk, tilgjenge, anna).

Ein må ikkje legge til rette for ein skuleveg som ikkje er å sjå på som trygg.

Næraste busshaldeplass for vestgåande trafikk er i kryss fv 6072-kv Kristvikvegen, med busshaldeplass òg på sørsida av fylkesvegen. Vi kan ikkje sjå at desse/utforminga er i samsvar med normalar og/eller skilta

Belysning langs GSV1 over Langmyra tatt videreført i bestemmelser.

Busshaldeplasser langs Kvernesvegen ikkje del av planområdet.

O04	<p>Nordre Averøy vannverk, 8. mai</p> <p>Har ingen merknader, men et par innspill til informasjon.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vi (vannverket) har ikke formelt tatt over vannforsyningen til dette feltet og kan derfor ikke stå inne for funksjonaliteten med tanke på videre utbygging og mengder slukkevann om vannledninger/hus bygges høyere opp i terrenget. 2. Eksisterende mengder slukkevann besørgeres av to pumper som starter på trykkfall, Dette anlegget er testet og funnet tilfredsstillende da det ved testing leverte litt i overkant av 20 liter/sekund på høyde med eksisterende bebyggelse. Om dette er tilfredsstillende ved bebyggelse høyere opp er ukjent. (vi har heller ikke formelt tatt over drift/vedlikehold av eksisterende pumpehus/pumper for slukkevann) 	IKON har utarbeidet overordnet VA-plan som følger planarbeidet.
P01	<p>Tove Hagnes, Kristvikveien 13, 24. april</p> <p>Mulig det må tas hensyn til dårlig berg (ifølge tidligere eier) bak huset vårt med tanke på sprenging.</p>	Geoteknisk konsulent skal gjøre vurdering ved søknad om igangsettingstillatelse
P02	<p>Hans Øyvind Bjørshol, 14. mai</p> <p>Ingen merknad</p>	OK

Alle merknader legges i sin helhet som vedlegg

4 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

4.1 BERØRTE EIENDOMMER

Følgende gårds- og bruksnumre er berørt av planavgrensningen:

47/1	47/92	47/98	47/104
47/18	47/93	47/99	49/10
47/68	47/94	47/100	54/5
47/80	47/95	47/101	54/151
47/88	47/96	47/102	
47/91	47/97	47/103	

4.2 BELIGGENHET, AVGRENSNING, STØRRELSE PÅ PLANOMRÅDET

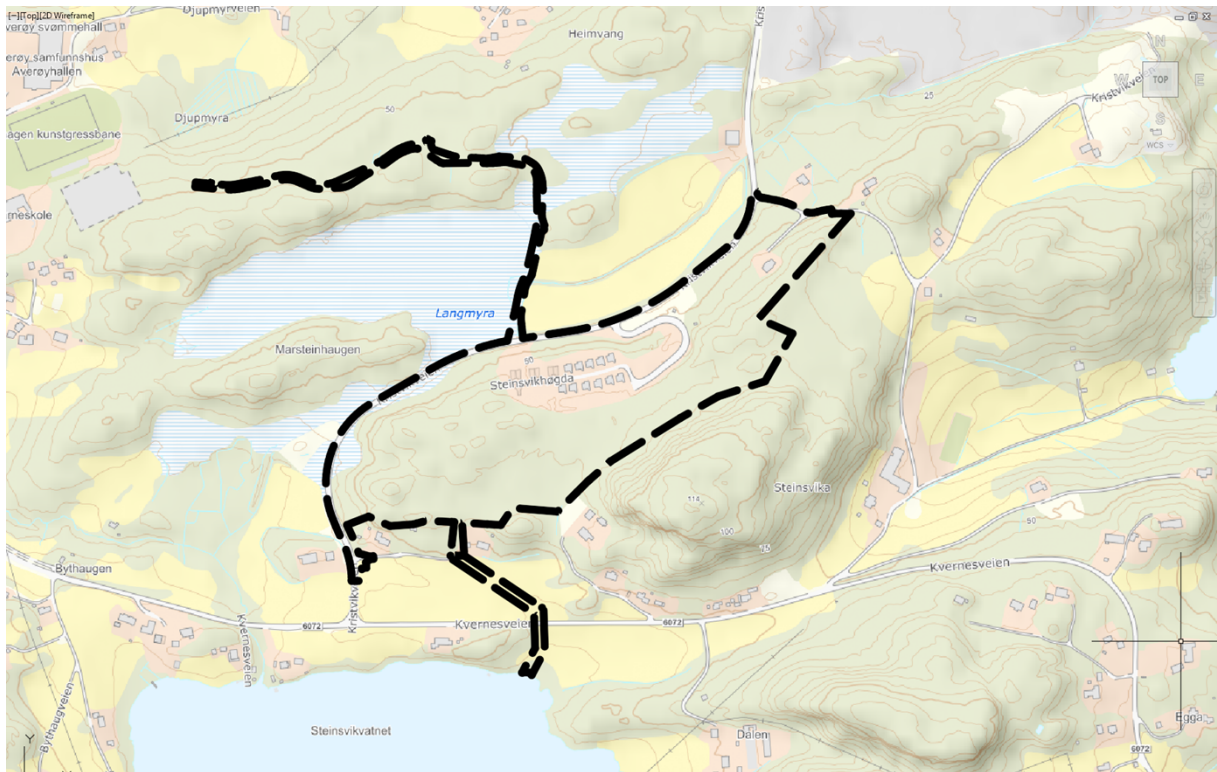
Planområdet ligger ca. 2km sør for Bruhagen.

Avstand til Bruhagen fra hovedadkomst til planområdet er ca. 2,1km langs Kristvikveien og Kvernesveien. Langs gang- og sykkelveg over Langmyra er avstand til Bruhagen ca. 1,8km.



Figur 4: Beliggenhet i forhold til Bruhagen

4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

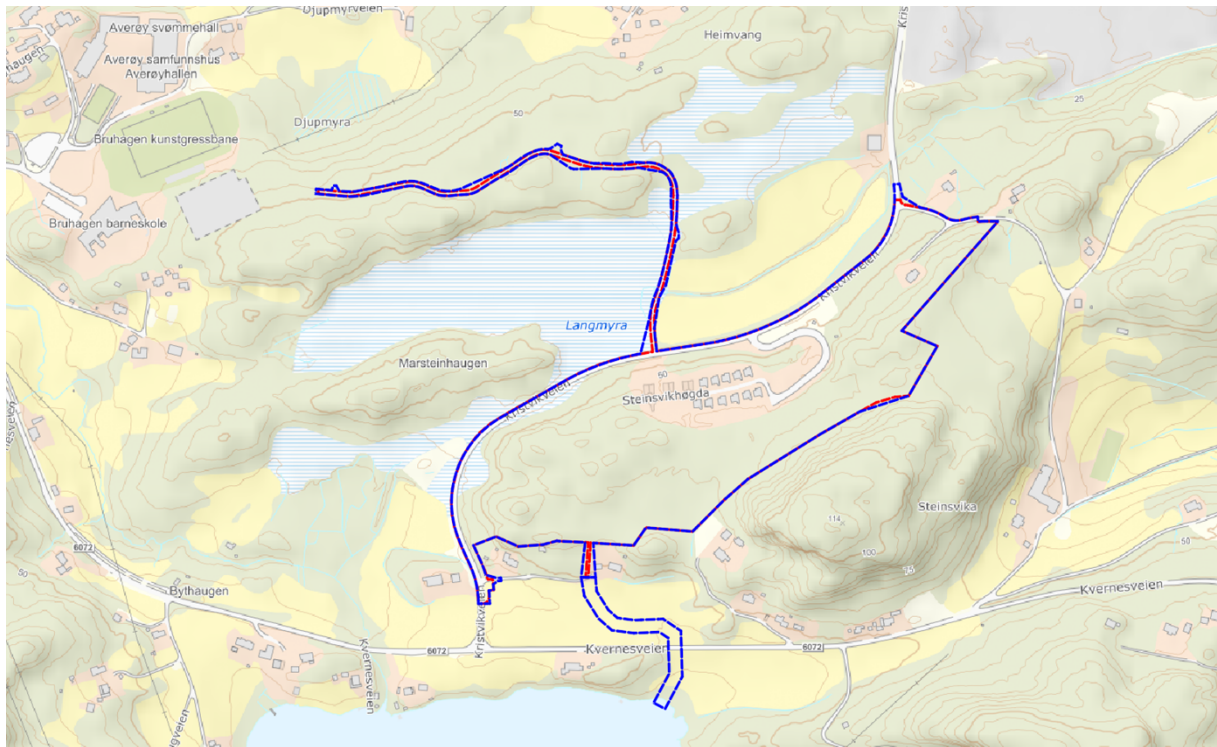


Figur 5: Planavgrensning

Planavgrensningen følger i hovedsak gjeldende planavgrensning for detaljregulering fra 2015. Langs gang-/sykkelvegen nordover mot Bruhagen skole er planavgrensningen justert for å ivareta endring av trase fra tidligere regulert til faktisk plassering. Senterlinje for Kristvikvegen i eksisterende plan er tesselert og har ikke kurver. Langs Kristvikvegen er det foretatt mindre justeringer av plangrensen for å følge vegkurvatur. Enkelte steder er plangrense tilpasset eiendomsgrenser. Planområdet er utvidet under grunnen sørover mot Steinsvikvatnet for å kunne sikre overvannsledning.

Planområdets størrelse er 125,6daa.

4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold



Figur 6: Ny og gammel planavgrensning. Nye grenser i blått, eksisterende grense i rødt

4.3 DAGENS BRUK OG TILSTØTENDE AREALBRUK

Planområdet er delvis utbygd i gjeldende delfelt B8. Første byggetrinn har vært eneboliger. Det ligger også inne godkjent rammesøknad for tre tomannsboliger.



Figur 7: Eksisterende og rammegodkjent bebyggelse i delfelt B8 (eksisterende reguleringsplan)

4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.4 STEDETS KARAKTER

Området består i dag hovedsakelig av spredt småhusbebyggelse i en til to etasjer fra ulike tidsepoker. Det er ikke spesielle verneverdige interesser i området.

4.5 LANDSKAP

Landskapet er småkupert med rullende, skogkledde åser og bakenforliggende fjell. Planområdet ligger på en kolle med god soltilgang gjennom hele døgnet. Steinsvikhøgda ligger øst for planområdet og legger noe skygge på planområdet tidlig morgen i vinterhalvåret.



Figur 8: Landskap ved planområdet (Google Street View)

4.6 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Det er ikke registrert kulturminner eller annet kulturmiljø innenfor planområdet.

4.7 NATURVERDIER

Området er dekket med furuskog av lav bonitet. Ifølge Miljødirektoratets Naturbase er det ikke registrert utvalgte naturtyper, verneområder eller truede rødlistearter i området. I nærheten av planområdet er registrert en viktig naturtype «beiteskog Steinvik» (ID: BN00013415).

Steinsvikvatnet sør for planområdet har i løpet av høringsperioden fått registrering som egen vannforekomst i Vann-Nett. Den har ingen registrerte kvalitetselementer. Vannforekomsten løper ut Steinsvikelva, som har moderat økologisk tilstand, men ingen klassifisering på kjemisk tilstand.

4.8 REKREASJONSVERDI/REKREASJONSBRUK, UTEOMRÅDER

I umiddelbar nærhet ligger det et vann med bademuligheter om sommeren og skøyteis om vinteren. I tillegg til skog og fjellområder er det kort vei til fjorden med sjø, strender og fiskemuligheter og planlagt småbåthavn i 1 km avstand fra planområdet. Planområdet er ikke registrert som friluftslivsområde.

4.9 LANDBRUK

Planområdet omfatter ikke arealer benyttet til landbruk.

4.10 TRAFIKKFORHOLD

Planområdet har adkomst fra Kristvikveien, som er en kommunal veg. Denne går fra Kvernesveien (Fylkesveg 6072) i sør, forbi planområdet og opp til Kristvika og Hestvikholmen industriområde. Planområdet har kjøreadkomst til Bruhagen både via Kvernesveien og via Straumsvågveien. Det er ca. 2,2km. fra avkjøring til planområdet til Bruhagen begge veger. Langs Kristvikveien fra Kvernesveien er det etablert en gruset gang-/sykkelvei jf. eksisterende o_GSV1 i plankart. Denne går frem til hovedadkomst for planområdet. Ved regulert fotgjengerfelt over til eksisterende o_GSV3 er det etablert belysningspunkter.

Det foreligger ikke egne trafikkberegninger for Kristvikveien. For Kvernesveien vest for krysset med Kristvikveien er trafikkmengden oppgitt til 1500 kjøretøy/døgn, 10% andel tunge kjøretøy, mens øst for krysset er trafikkmengden 800 kjøretøy/døgn, 11% tunge kjøretøy. Grunnlaget er skjønnsbasert av Statens vegvesen (2023). Man kan av dette estimere at ÅDT på Kristvikveien er ca. 700 kjøretøy/døgn.

4.11 KOLLEKTIVTILBUD

Bussrute 503 Kårvåg – Kristiansund går per i dag i nærheten av området. Det er per i dag ingen kollektivtilbud til industriområdet Hestvikholmen. Flere bussruter går gjennom kollektivknutepunkt i Bruhagen, bl.a. rute 501 inn

4.12 BARNES INTERESSER

Skogholt gir barn og unge et naturlig miljø for fysisk aktivitet og lek, noe som er viktig for både fysisk og mental helse. Et skogholt kan også fungere som læringssted der barn og unge kan lære om biologi, økologi og bærekraft. Planområdet er ikke lenger et uberørt område, men i ferd med å etableres som boligfelt. Det vurderes at planområdet ikke berører barns interesser.

4.13 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Steinsvikhøgda ligger nært tettstedet Bruhagen med et bredt tilbud av servicefasiliteter. Bruhagen ungdomsskole med kapasitet på ca. 300 elever ligger også her. Ny barneskole på Bruhagen ble tatt i bruk høsten 2011. Ved skolestart 2024 hadde denne 248 elever fra nordre del av kommunen.

Mobarn Panorama barnehage ligger litt nord for Bruhagen sentrum, ca. 3,5km fra planområdet, med en kapasitet på 66 barn.

4.14 UNIVERSELL UTFORMING

Planområdet er ganske flatt og lett tilgjengelig når man først har kommet seg opp fra Kristvikveien. Hovedadkomst opp fra Kristvikveien har en stigning på i snitt ca. 7,5% over de første 175 meter, fra kote 46 til ca. 57,5. Krav til universell utforming er maksimalt 6,6%, med hvilerepos for hver meter høydeforskjell. Stigning inn i feltet er dermed brattere enn krav til rullestolbrukere. For brukere av elektrisk rullestol er imidlertid stigningen uproblematisk.

Gang- og sykkelveg over Langmyra har også partier som er brattere enn krav til universell utforming.

4.15 TEKNISK INFRASTRUKTUR

I forbindelse med første byggetrinn i eksisterende plans delfelt B8 er det etablert vann-, avløp og annen teknisk infrastruktur i feltet. Det ligger ikke fjernvarme i området.

4.16 GRUNNFORHOLD

Planområdet består av et tynt løsmassedekke/jordlag med kort veg til berggrunn.

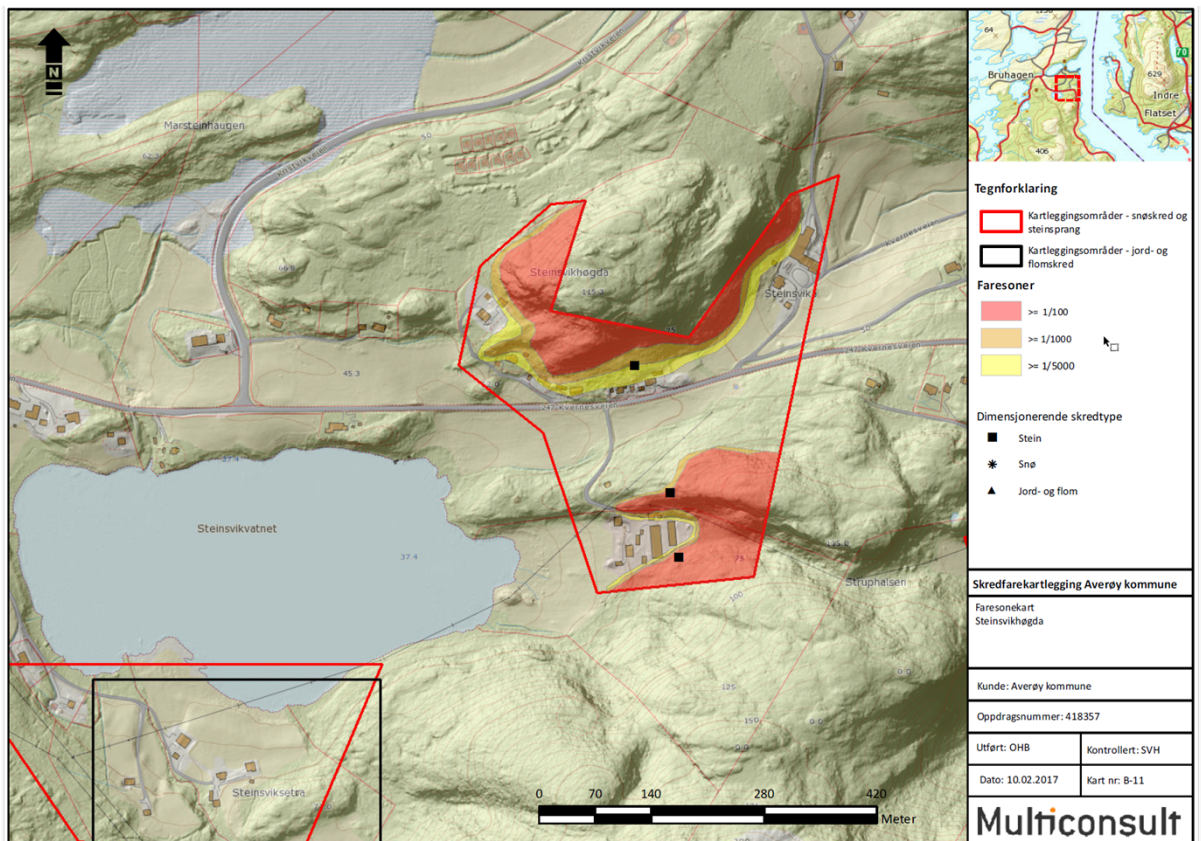
4.17 LUFTFORURENSNING

Området vurderes som ikke utsatt for spesielle problemer med luftforurensning.

4.18 RISIKO- OG SÅRBARHET (EKSISTERENDE SITUASJON)

4.18.1 Ras og skred

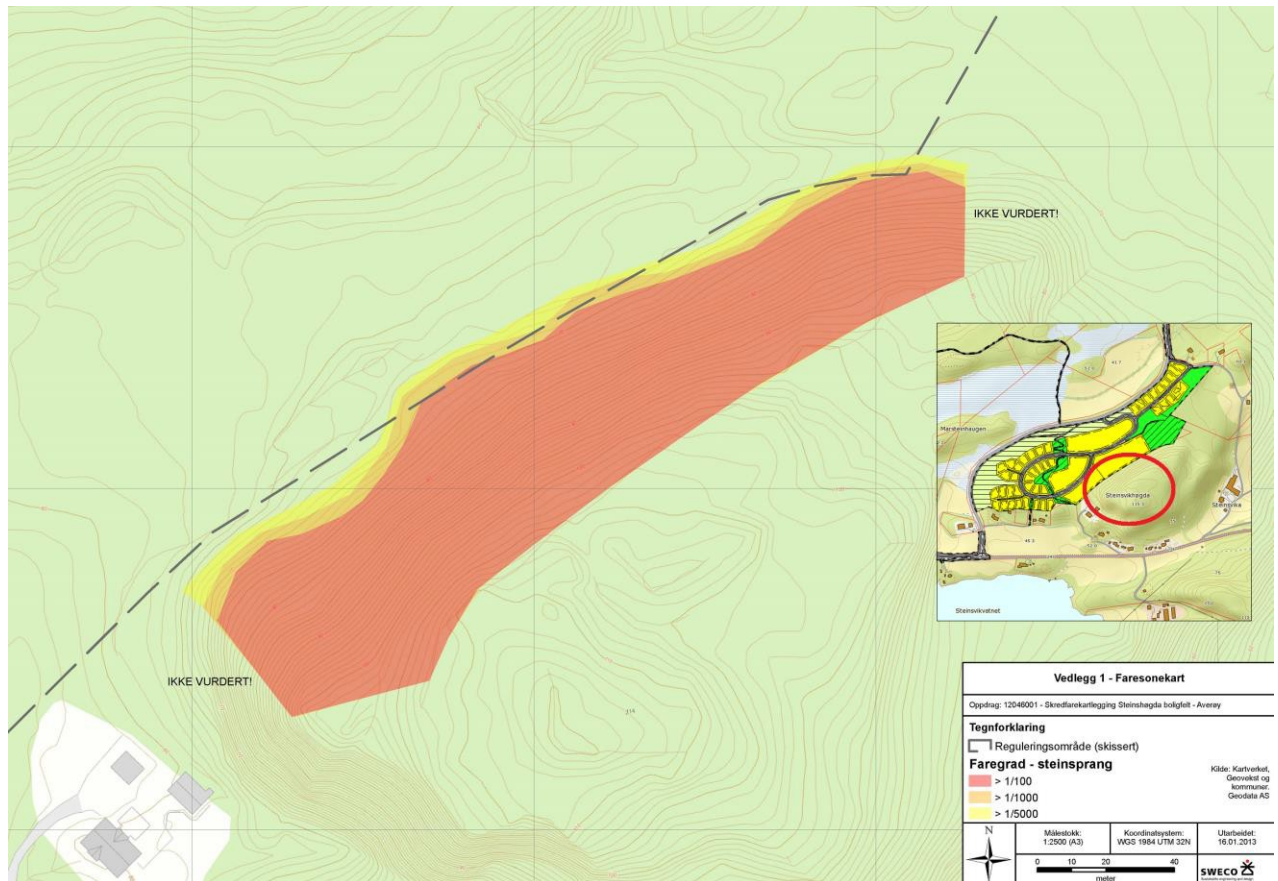
Multiconsult har utført skredfarekartlegging i Averøy kommune 10.2.2016, dokumentkode 418357. Denne tar for seg Steinsvikhøgdas skråning i vest, sør og øst. Faresoner fra denne strekker seg ikke inn i planområdet.



Figur 9: Skredkartlegging Multiconsult as 2016

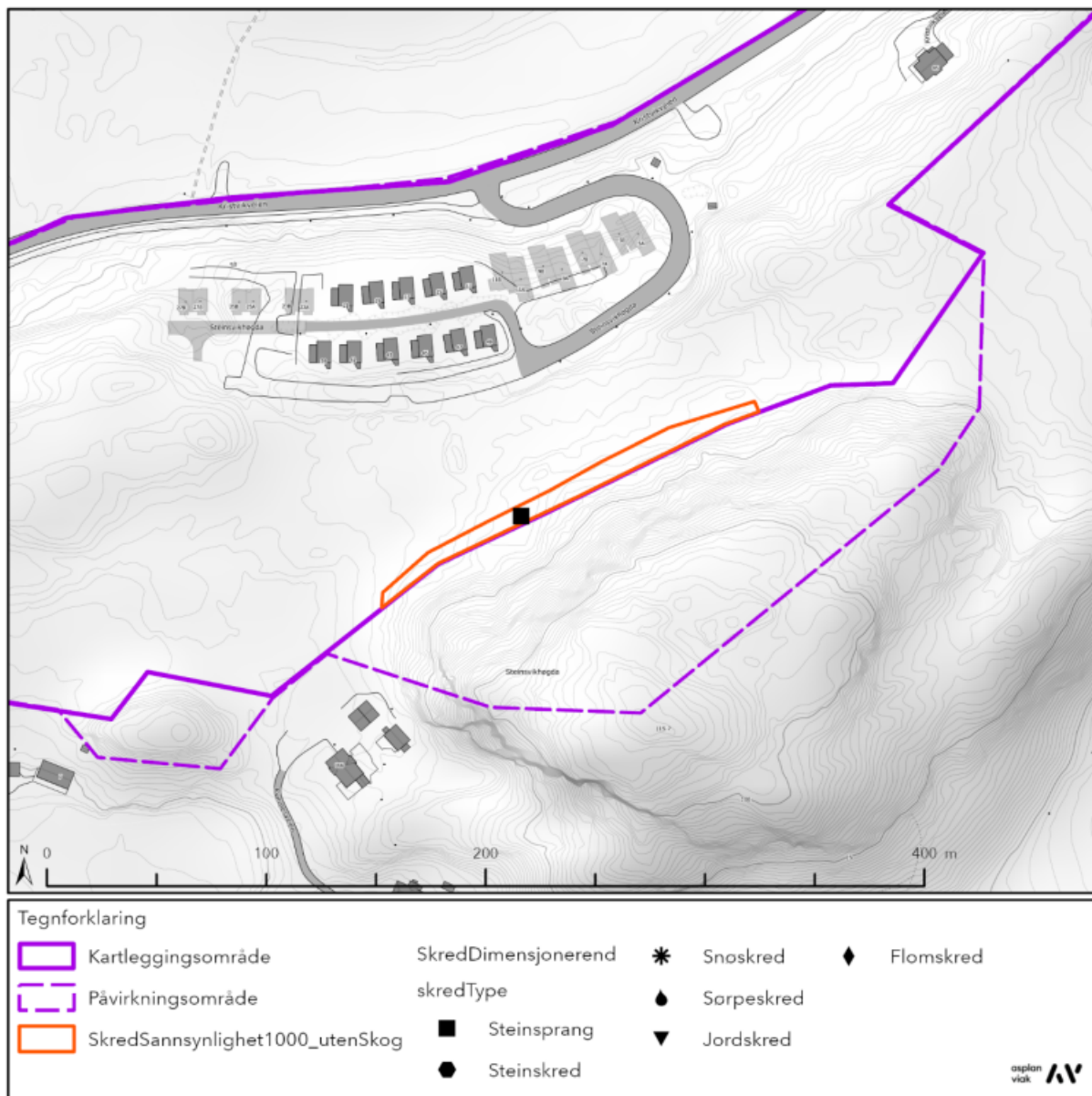
Ved forrige revisjon av reguleringsplanen i 2015 utarbeidet Sweco as et faresonekart for den nordlige skråningen av Steinsvikhøgda. Den har følgende konklusjon:

«Basert på topografi, skrint løsmassedekke og vegetasjonen vurderes faren for snøskred-, løsmasseskred- eller flomskred mot utbyggingsområdet til å være mindre enn 1/5000 og i henhold til regelverket uten tiltak. Det er fare for steinsprang i skråningen bak planlagt utbygging og det er utarbeidet et faresonekart som viser faren for steinsprang for årlig nominell sannsynlighet for skred på 1/100, 1/1000 og 1/5000 års skred. Sonene for steinsprang strekker seg noe inn i planområdet i boligfelt B6 og B7. Skredsikringstiltak skal utarbeides før områder B6 og B7 blir bebygde.»



Figur 10: Skredfarevurdering fra Sweco as ved omregulering i 2015

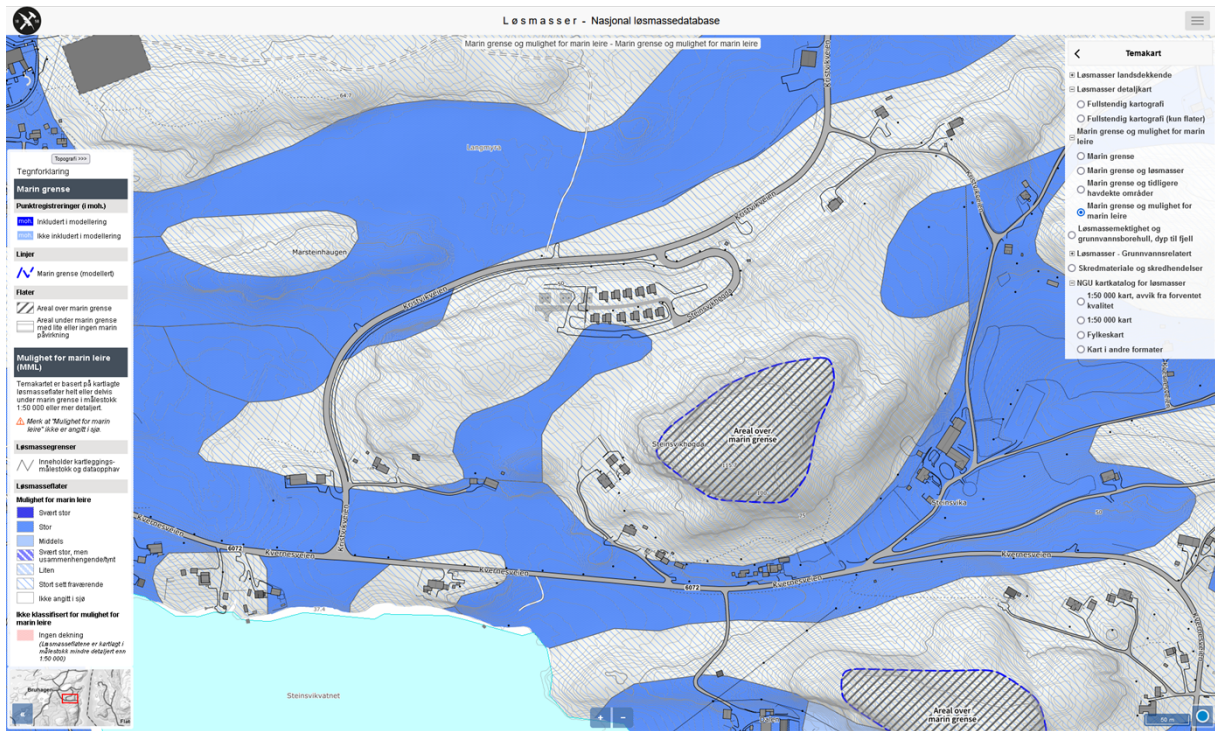
Etter høringsperioden har det blitt utført supplerende skredfarekartlegging av Asplan Viak. Siden den forrige planen ble vedtatt, har NVEs veileder stilt krav om å utrede skredfare hvis skogen forsvinner som følge av brann, vindfall eller hogst. Skredsannsynlighet for steinsprang 1/1000 strekker seg noe inn i planområdet.



Figur 11: Faresoner med dimensjonerende skredtype (Asplan Viak 2025)

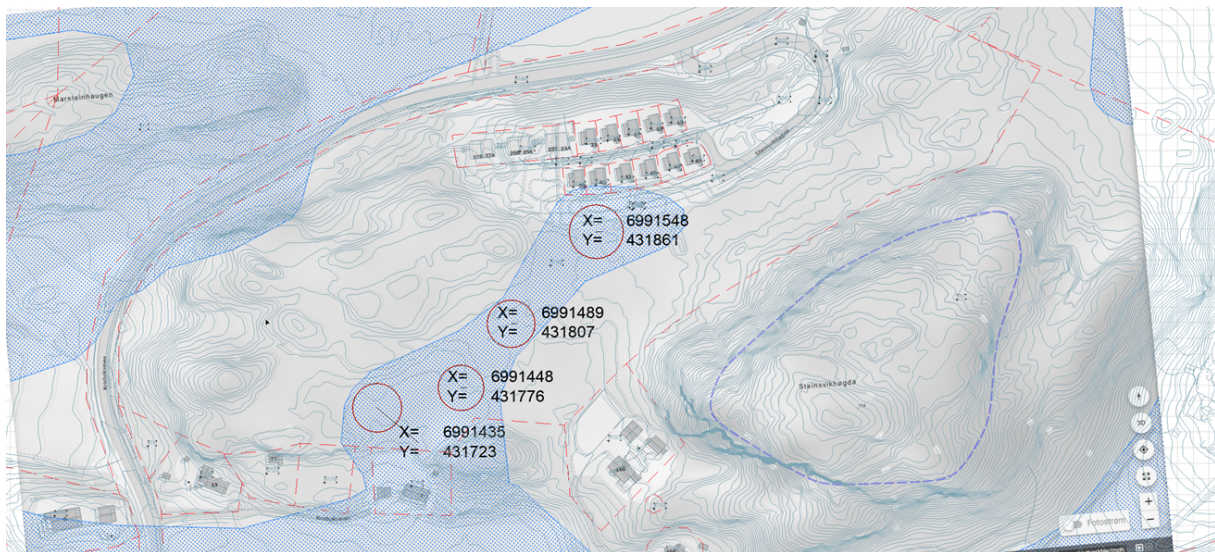
Planområdet ligger under marin grense. Kart fra NHU viser mulighet for marin leire i planområdet.

4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold



Figur 12: Marin grense og mulighet for marin leire (NGU)

Det har blitt utført prøvegravinger ved fire punkter som anses som representative.



Figur 13: Punkter for gravepunkter, med P1 i nord og P4 i sørvest

Prøvegravinger viser kort veg til berg, på det meste ca. 1,5 meter. NVE sin prosedyre for utredning av områdeskredfare sier det ikke er fare for områdeskred med mindre enn 2 meter til berg. Planområdet vurderes derfor som trygt med tanke på ras og skred. Bilder fra prøvegravingspunktene følger planen som eget vedlegg

4.18.2 Flom

Planområdet er ikke flomutsatt

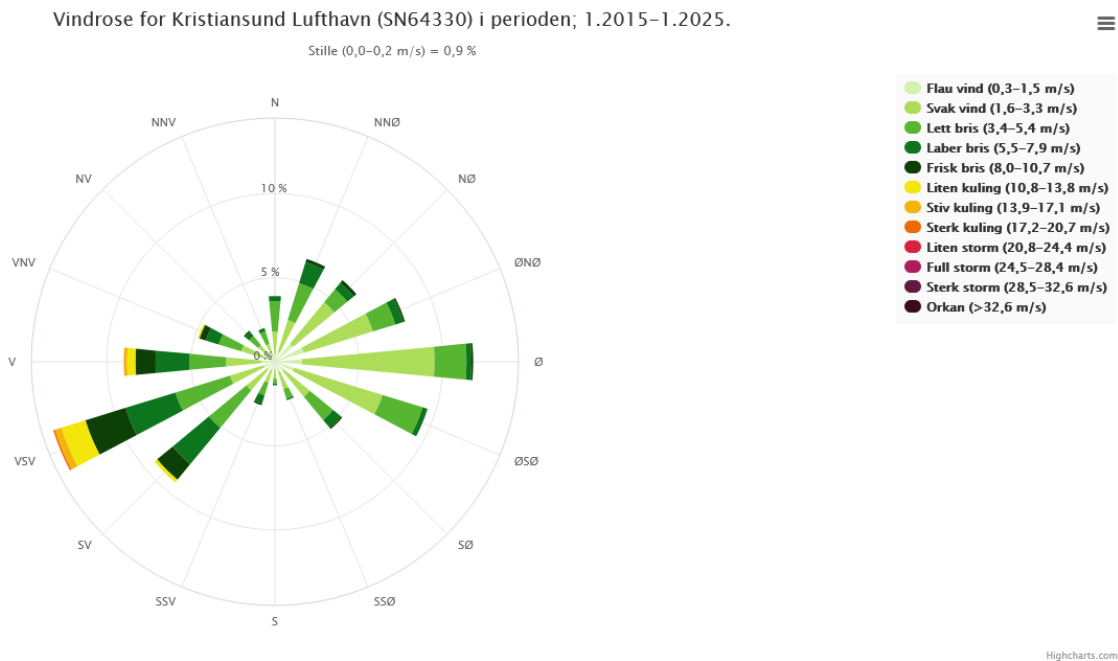
4.18.3 Støy

Industriområdet Hestvikholmen opparbeides i nærheten av planlagte boligfeltet. Støysonkartlegging er ikke utført. Det er ikke mulig å si om det kan oppstå konflikt på grunn av støy fra industriområdet i fremtiden. I tilfelle det må skjermes mot støy må dette foretas ved støykilden ettersom lyden vil bli diffus på denne avstanden og ikke kan støyskjermes ved bakken i det aktuelle boligområdet.

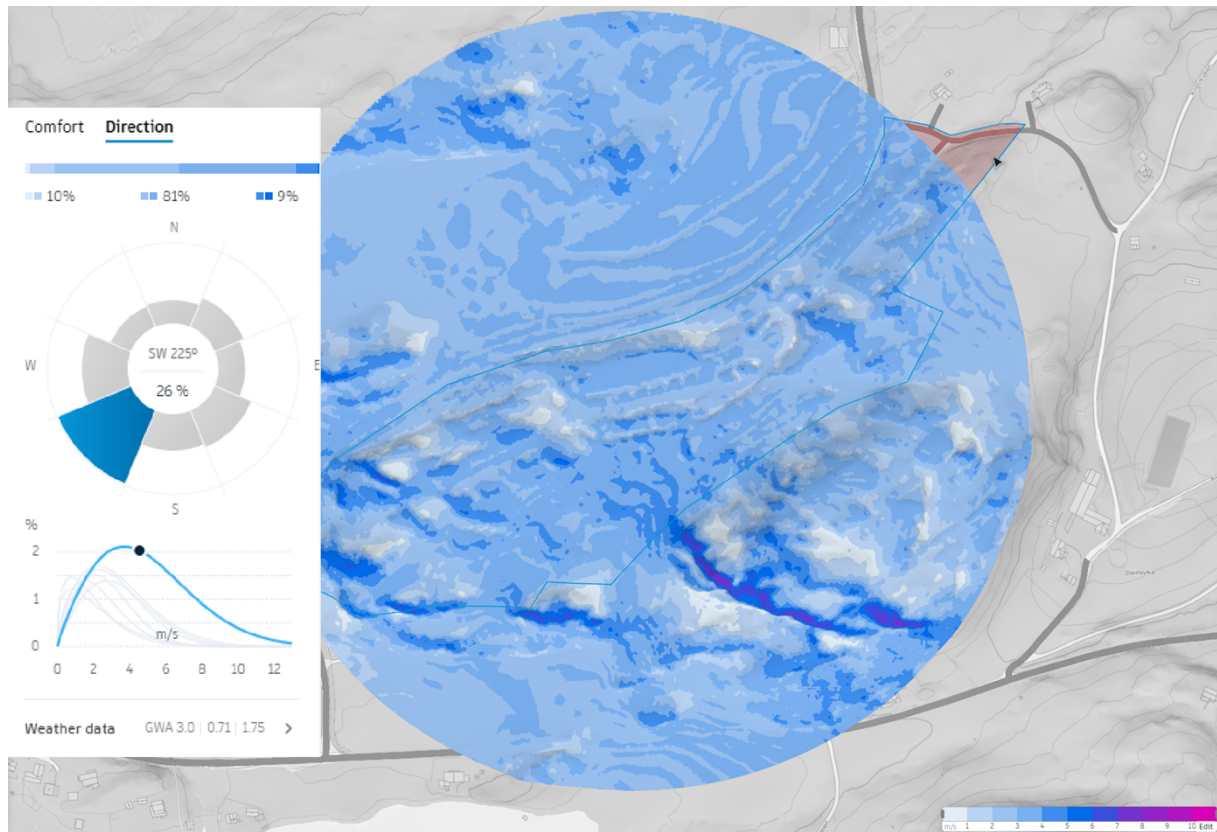
Planområdet kan oppleve noe støy fra vegtrafikk fra Kristvikveien.

4.18.4 Vind

Planområdet ligger eksponert for vind. Framtredende vind i vinterhalvåret er fra sør-vest, om sommeren fra nord. Vindhastighet i området er begrenset grunnet terrengformasjoner sørvest for planområdet. Vind vurderes å være av liten betydning for planområdet.



Figur 14: Vindrose for Kristiansund lufthavn



Figur 15: Estimering vindpåvirkning i planområdet for sørvestlig vindretning (Autodesk Forma)

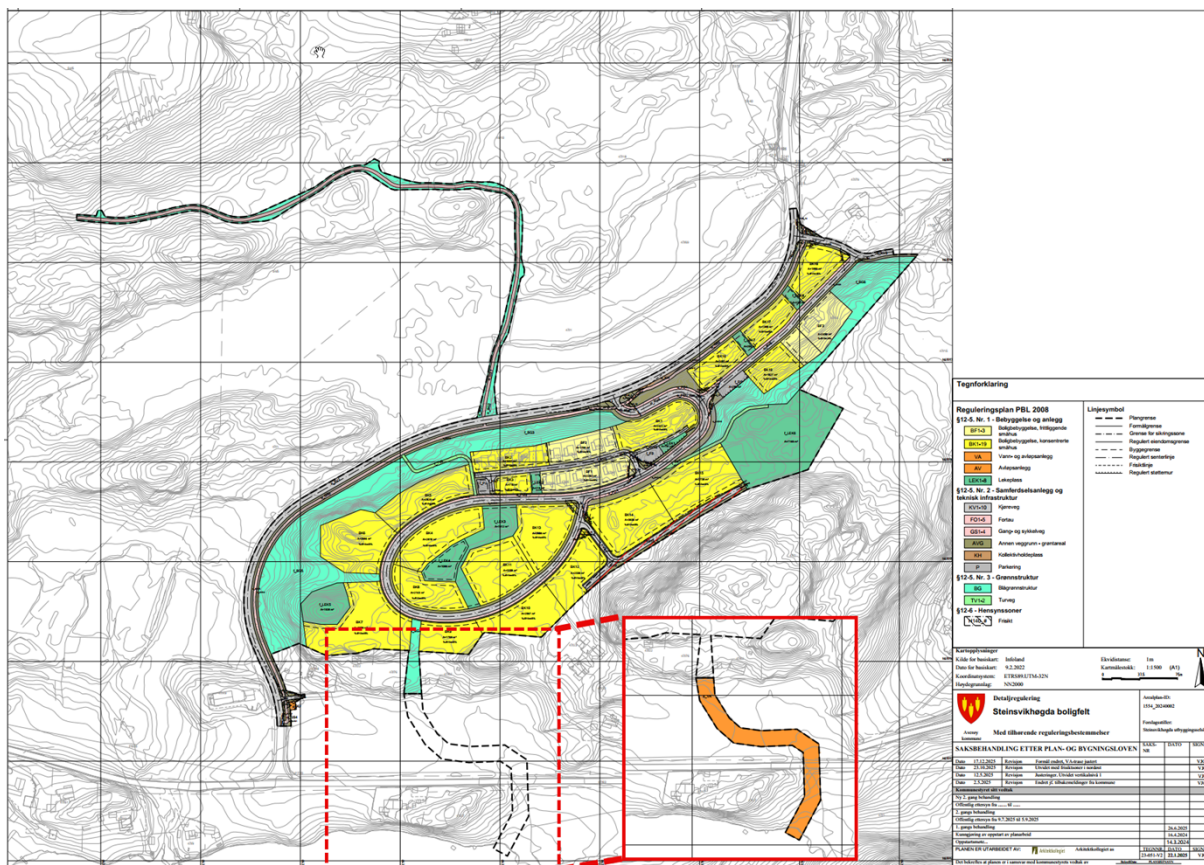
4.19 NÆRING

Planområdet omfatter ikke arealer for næring.

5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

5.1 PLANLAGT AREALBRUK

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m ²)
1111 - Boligbebyggelse, frittliggende småhus (3)	6455
1112 - Boligbebyggelse, konsentrerte småhus (19)	47518.8
1540 - Vann- og avløpsanlegg	2613.6
1542 - Avløpsanlegg	51
1610 - Lekeplass (8)	12590.5
Sum areal denne kategori:	69228.9
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m ²)
2011 - Kjøreveg (10)	14912.1
2012 - Fortau (5)	3042.7
2015 - Gang- og sykkelveg (5)	4558.5
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (24)	8678.6
2073 - Kollektivholdeplass	116.8
2080 - Parkering (3)	750.9
Sum areal denne kategori:	32059.6
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (m ²)
3002 - Blågrønnstruktur (6)	24343.5
3031 - Turveg (2)	729.8
Sum areal denne kategori:	25073.3
Totalt alle kategorier:	126361.8



Figur 16: Forslag til plankart i vertikalnivå 2, med vertikalnivå 1 innfelt

5.2 BEBYGGELSENS PLASSERING OG UTFORMING

Arealer for boligformål og friområder er beholdt i forhold til eksisterende plan. Formålsgrenser er bare i mindre grad justert innad i planområdet. Boligformål i eksisterende plan er delt inn i flere delfelt. Bebyggelsen er planlagt i hovedsak parallelt med terrengekotene, men ettersom terrenget er kupert gir dette muligheter for å utnytte sokler i husene til oppholdsrom. De ulike delfeltene har ulike topografiske forhold. Hvert delfelt må ha egen tilnærming til terrengtilpassing.



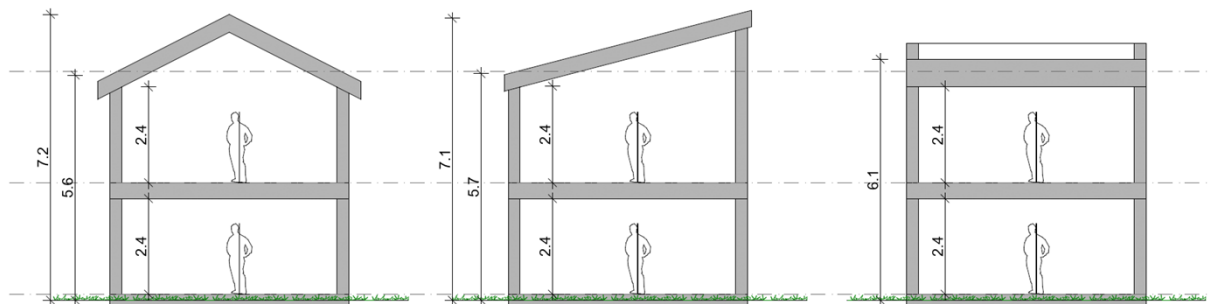
Figur 17: Forslag til situasjonsplan



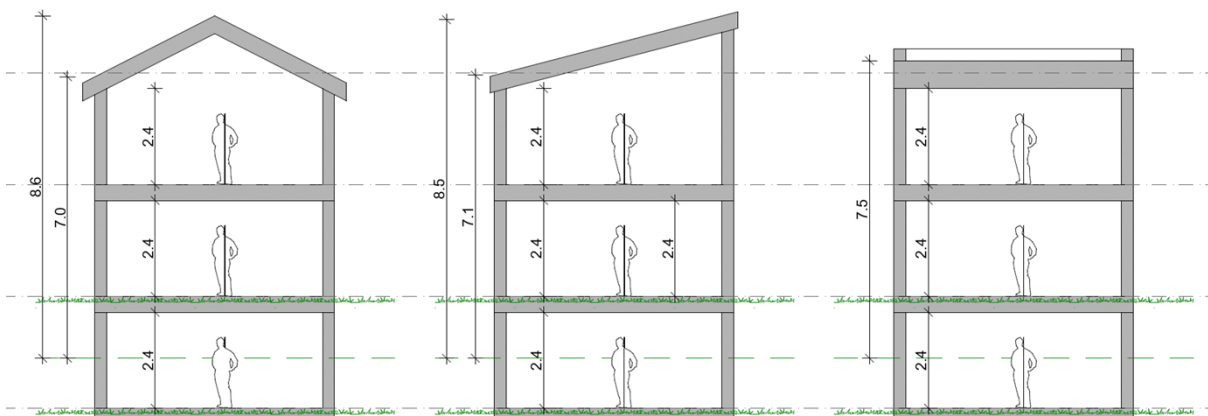
Figur 18: Planforslaget sett fra nord

5.3 BEBYGGELSENS HØYDE

Bebyggelsen planlegges primært i to etasjer, men enkelte steder det terrenget gjør det nødvendig kan det benyttes en ekstra sokkeletasje.



Figur 19: Typiske byggehøyder bolig i to etasjer med ulike takformer



Figur 20: Typiske byggehøyder for boliger med sokkeletasje

5.4 GRAD AV UTNYTTING

I gjeldende reguleringsplan er utnyttelsesgraden angitt som %TU. %TU angir hvor mye hvor mye bruksareal (BRA) som kan bygges på en tomt i prosent av tomtens areal. I forbindelse med denne reguleringsendringen endres dette til %BYA, som angir hvor stor del av tomtens grunnflate som kan dekkes av bygninger og konstruksjoner.

Grad av utnyttning kan konverteres fra %TU til %BYA hvis man tar hensyn til antall etasjer med formelen $\%BYA = \frac{\%TU}{\text{Antall etasjer}}$. For eksempel er eksisterende B8 avsatt til 75% TU. Dette gir en ren konvertering til 37,5% BYA for bebyggelse i to etasjer.

Grad av utnyttning varierer noe mellom delfeltene. For feltene BF1-BF3 varierer utnyttelse fra %BYA=25-35%, mens for BK1-BK19 er utnyttelse satt til %BYA=45%.

5.5 STØRRELSE PÅ NÆRINGSAREAL

Ikke aktuelt.

5.6 ANTALL BOLIGER, LEILIGHETSFORDELING

Det har blitt utført en mulighetsstudie for planområdet der det er illustrert maksimal utnyttelse for feltet. Mulighetsstudien viser primært 2-mannsboliger og 4-mannsboliger, med leilighetsstørrelser på ca. 70m². Samlet estimeres det et boligpotensiale innenfor planområdet på ca. 221 boliger. Dette

inkluderer eksisterende eneboliger og tomannsboliger allerede oppført og rammegodkjent i hhv. BF1-BF3 og BK2.

Det legges opp til en fleksibilitet i delfeltene fra tomanns- til seksmannsboliger for å kunne imøtekomme et varierende boligmarked, med interessenter fra småbarnsfamilier til industriarbeidere med behov for pendlerbolig. Det vurderes som lite sannsynlig av boligfeltet utelukkende bygges med høyeste boligkonsentrasjon.

Illustrasjonsplanen viser noe lavere utnyttelse enn tillatt utnyttelse. Det er fordi sportsboder, terrengtilpasninger, støttemurer og lignende ikke er prosjektert på gjeldende tidspunkt. Det er beregnet ca. 20m² pr. biloppstillingsplass på bakken, og ca. 24m² pr. biloppstillingsplass i carport. I illustrasjonsplanen har alle boenheter én parkeringsplass i carport.

Tabell 1: Arealberegning

Delfelt	Områdets størrelse m ²	Tillatt grad av utnyttning % BYA	Tillatt BYA m ²	Krav til parkering pr. boenhet (min)	Estimert BYA Overflateparkering m ²	Estimert Antall boenheter	Estimert BYA pr boenhet
BF1	2202	35 %	771	2	120	6	108
BF2	1758	35 %	615	2	100	5	103
BF3	2495	25 %	624	2	100	5	105
BK1	2422	45 %	1090	2	160	8	116
BK2	1637	45 %	737	2	240	6	83
BK3	710	45 %	320	2	80	4	60
BK4	2810	45 %	1265	2	400	10	86
BK5	2825	45 %	1271	2	400	10	87
BK6	3584	45 %	1613	2	480	12	94
BK7	4906	45 %	2208	2	800	20	70
BK8	2143	45 %	964	2	320	8	81
BK9	1768	45 %	796	2	240	6	93
BK10	2567	45 %	1155	2	400	10	76
BK11	3208	45 %	1444	2	480	12	80
BK12	2336	45 %	1051	2	480	12	48
BK13	2966	45 %	1335	2	480	12	71
BK14	3636	45 %	1636	2	640	16	62
BK15	3738	45 %	1682	2	320	16	85
BK16	1481	45 %	666	2	100	5	113
BK17	1359	45 %	612	2	100	5	102
BK18	1895	45 %	853	2	120	6	122
BK19	1527	45 %	687	2	80	4	152
Totalt	53973	43 %	23393			198	

198 boenheter gir en utnyttelse for det regulerte boligarealet på ca. 3,7 boliger/daa.

5.7 BOMLØ/BOKVALITET

Planområdet ligger landlig til, skjermet fra veger med høy trafikkmengde og høy fartsgrense. Planområdet vurderes derfor å ha høy bokvalitet.

5.8 PARKERING

Kommuneplanens arealdel angir minimum 2,0 parkeringsplasser pr. boenhet. For planforslaget er det vurdert en variasjon mellom 1,5 – 2,0 parkeringsplasser pr. boenhet. Det vurderes at behovet for to biler pr. boenhet over hele feltet er unødvendig høyt. Antall parkeringsplasser beregnes ut fra størrelse på boenhet. For boliger med BRA fra 60m² og nedover skal det etableres 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet. For boliger med BRA over 60m² skal det etableres 2,0 parkeringsplasser pr. boenhet.

Parkering skal anordnes på hver enkelt tomt i form av garasje, carport eller frittstående parkering. Parkering skal oppføres innenfor byggegrenser. For kjedehusene er det garasje/carporter mellom boligene som binder rekkene sammen. Garasjene tenkes eventuelt utnyttet med takterrasse oppå.

Det er lagt inn et eget parkeringsformål for gjesteparkering langs KV5. Denne dekker ca. 13 parkeringsplasser med en bredde på 2,5 meter. Det er også lagt inn parkeringsformål for BK3.

5.9 TILKNYTNING TIL INFRASTRUKTUR

Infrastruktur i feltet er påbegynt opp til etablerte boliger. Videre utbygging i feltet vil koble seg på denne. Vannforsyning vil skje fra Nordre Averøy Vannverk. Boligfeltet skal kobles til kommunalt rensesanlegg.

IKON arkitekt- og ingeniørkontor as har utarbeidet overordnet VAO-plan for reguleringsplanen. Denne viser forslag til løsninger for vann-, spillvann- og overvannshåndtering. Etter offentlig ettersyn er planen oppdatert med klimajustert 100-årsregn og viser flomveger til resipient.

Vannforsyning i området er sikret gjennom 160 vannledning fra Kvernesvegen med trykkøkningsstasjon for tilstrekkelig trykk i feltet. Slokkevann er beregnet til 25,28 l/s, som tilfredsstiller krav til 1200 l/s for småhusbebyggelse til og med firemannsboliger.

Overvannshåndtering sikres med lokale overvannsløsninger og overvannsledninger. Avrenning fra tomtene i ytterkant av nordlig og nordvestlig side av feltet får naturlig avrenning nord og vestover. Feltene i sør og øst, samt indre områder som ikke kan føres nordover må føres i rør for å unngå økt avrenning mot boliger sør for feltet. Det legges opp til en overvannsledning sørover til Steinsvikvatnet.

VAO-planen konkluderer med at økt spillvannsavrenning som følge av reguleringsendringen ikke vil påvirke dimensjoneringen av anlegget for øvrig.

5 Beskrivelse av planforslaget



Figur 21: Flomveger



Figur 22: Status på infrastruktur ved reguleringsstidspunkt

5.10 TRAFIKKLØSNINGER

Nærmeste offentlige vei er den kommunale vegen «Kristvikveien», denne går ned til Kristvika og Hestvikholmen Industriområde, forbi planområdet i nord/nordvest og har tilknytning til/avkjørsel fra fylkesveg 6072 Kvernesveien.

Det er per i dag ikke ferdig opparbeidet gang- og sykkelvegnett i området. Arbeidet med opparbeidelse er påbegynt. Det er regulert inn gang- og sykkelveg ned til ca. 55 meter nord for krysset med fylkesvegen. Der møter planområdet eksisterende reguleringsplan «20110007 Fv-247 GS-vei mellom ungdomsskolekrysset – Kristvikveien» som regulerer gang- og sykkelveg videre nordover til Bruhagen sentrum. Det gjenstår å bygge ca. 450 meter av denne gang- og sykkelvegen. Sammen med plan 20110007 og 20140001 er det da sikret areal til gang- og sykkelveg fra Bruhagen og helt ned til industriområdet Hestvikholman.

Det er regulert en gang- og sykkelveg over Langmyra nord for boligfeltet som går direkte til Bruhagen skoleområde. Denne er regulert med bredde 3,0 meter.

Kristvikveien er regulert med vegbredde på 7,0 meter inkludert skulder med langsgående gang- og sykkelveg med bredde 3,0 meter.

Adkomstveg (o_KV4) er regulert med bredde 5,0m pluss breddeutvidelse i kurver. Langs adkomstveg KV4 er det regulert inn dobbeltsidig fortau opp til BK12, og enkeltsidig fortau videre inn i feltet.

Både Fv-247 og GS-vei over Langmyra har blitt vurdert med tanke på universell utforming. Lengdeprofiler langs begge traseer er utarbeidet. De viser at det ikke er reell mulighet å få til universell utforming med maksimal helning på 5% langs noen av traseene. Traseen langs fylkesvegen er 800 meter lenger enn over Langmyra. Oppsummert vurderes traseen over Langmyra som det beste og mest aktuelle alternativet. Det settes bestemmelser om maksimal 10% helning, som sikrer fremkomst for elektriske rullestoler.

5.11 PLANLAGTE OFFENTLIGE ANLEGG

Det videreføres et område sør i planområdet for offentlig VA-anlegg. Planområdet er utvidet med en trase i vertikalnivå 1 under grunnen ned til Steinsvikvatnet for etablering av overvannsledning.

5.12 UNIVERSELL UTFORMING

Det ønskes å kunne benytte terrengets naturlige formasjoner i uteområdene. Lekeplassene skal tilrettelegges for at funksjonshemmede kan bruke dem.

5.13 UTEOPPHOLDSAREAL

Tabell 2: Areal for lekeplasser

Regulerte lekeplasser	Størrelse (m ²)
LEK1	191
LEK2	215
LEK3	1912
LEK4	1087
LEK5	1538
LEK6	7165
LEK7	250
LEK8	233

Planforslaget regulerer inn 8 lekeplasser, som til sammen gir ca. 64m² lekeplass pr. boenhet ved maksimal utnyttning. I tillegg skal det legges inn nærlekeplass innen 50m fra alle boenheter på minimum 200m². Disse skal fremgå av situasjonsplan ved søknad om tiltak for hvert delfelt.

Det stilles krav om minimum 10m² privat uteoppholdsareal pr. enhet. Dette kan løses på bakkeplan, som terrasse/balkong eller takterrasse.

LEK3, LEK5 og LEK6 er planlagt som frilekeplasser, med minimal inngripen i naturlig terreng og tilpassede lekeapparater.

Generelt er plassering av lekearealer valgt etter følgende kriterier: God plassering i forhold til sol og åpenhet, god og trygg atkomst i forhold til biltrafikk, og samlokalisering med andre grønne områder i nærheten.

5.14 LANDBRUKSFAGLIGE VURDERINGER

Planforslaget berører ikke landbruksfaglige tema.

5.15 KOLLEKTIVTILBUD

Bussrute 503 Kårvåg – Kristiansund går per i dag i nærheten av området. Det er per i dag ingen kollektivtilbud til industriområdet Hestvikholmen. Flere bussruter går gjennom kollektivknutepunkt i Bruhagen

Med hensyn på forventet aktivitet på industriområdet i Kristvika/Hestvikholman er det avsatt et område langs den kommunale vegen til bussholdeplass. Dagens kollektivtransport-tilbud kan utbedres i fremtiden og tilpasses til eventuelt økt behov.

5.16 KULTURMINNER

Planforslaget berører ingen kjente kulturminner. Dersom automatisk fredete kulturminner avdekkes under byggearbeidene, skal arbeidet stoppes og kulturminnemyndighet varsles.

5.17 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Planforslaget legger ikke opp til sosial infrastruktur.

5.18 PLAN OG VANN- OG AVLØPSTILKNYTNING

Vannforsyning vil skje fra Nordre Averøy Vannverk. Boligfeltet skal kobles til kommunalt renseanlegg. IKON as har utarbeidet en overordnet VA-plan som følger planforslaget.

5.19 PLAN FOR AVFALLSLØSNING

ReMidt utfører renovasjonstjenester i området. Det legges opp til at hvert delfelt skal planlegge sin renovasjonsløsning som del av leveransen til søknad om tiltak.

6 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

6.1 OVERORDNET PLAN OG FØRINGER

Planen videreutvikler et allerede eksisterende regulert boligfelt, og legger til rette for en høyere grad av fleksibilitet av boligtyper. Dette vil være positivt med tanke på å treffe markedet og redusere behovet for å avsette nytt areal til boligformål.

Planforslaget er vurdert mot RPR for samordnet areal- og transportplanlegging. Det må antas at en vesentlig del av transportbehovet vil dekkes av personbiltransport. Averøy kommune har et netto underskudd på arbeidsplasser i forhold til sysselsatte med en arbeidsplassdekning på ca. 78,5%, som medfører vesentlig pendling ut av kommunen. Av 2903 registrerte sysselsatte i kommunen pendlet 1185 ut av kommunen. Det er sannsynlig at mange i planområdet også vil pendle ut av kommunen, primært nord til Kristiansund som bare er ca. 20 minutter unna med bil. Samtidig ligger planområdet tett ved Hestvikholmen og Averøy industripark, som kan dekke noe av behovet for arbeidsplasser. Arbeidstakere ved disse industriområdene, eller i Bruhagen sentrum, kan løse sin jobbpendling uten bruk av bil.

Med bakgrunn i plassering av arbeidsplasser vurderes planforslaget å ikke komme i konflikt med RPR for samordnet areal- og transportplanlegging.

6.2 LANDSKAP

Ny bebyggelse vil kreve noe terrengjustering for å sikre tilgjengelige adkomstveier og lekearealer. Eksisterende terreng skal hensyntas så langt som mulig.

6.3 STEDETS KARAKTER

Planområdets karakter vil endres fra utmark til boligfelt.

6.4 BYFORM OG ESTETIKK

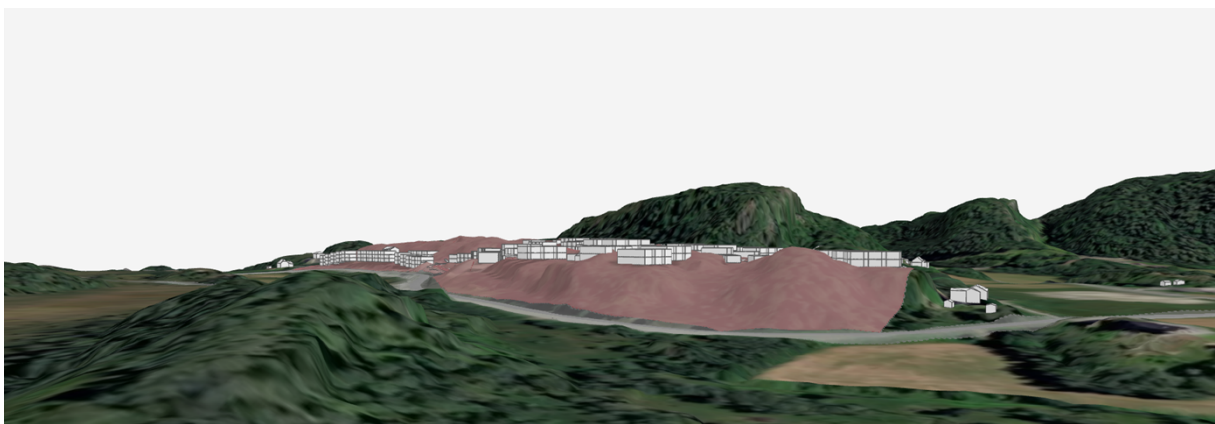
Planforslaget legger opp til et tradisjonelt bygningsvolum, som en finner igjen i andre tilsvarende boligfelt.

6.5 PLANENS FORHOLD TIL OMGIVELSENE

Nye boliger vil følge terrengets formasjon og føye seg godt inn i omgivelsene.



Figur 23: Planområdet sett fra nord



Figur 24: Planområdet sett fra vest

6.6 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ, HERUNDER VIKTIGE SIKTROM

Planforslaget kommer ikke i konflikt med kulturminner eller kulturmiljø.

6.7 FORHOLD TIL KRAV I NATURMANGFOLDSLOVEN (KAP. II)

Forslaget til reguleringsplan er vurdert mot de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldsloven §§8-12. Konsekvensene av planen er vurdert til å ikke være i vesentlig konflikt med naturhensyn i området, og planforslaget ivaretar dermed hensynet til naturmangfold.

6.7.1 §8 Kunnskapsgrunnlaget

Kunnskapsgrunnlaget bygger på tidligere registreringer i området som er tilgjengelige i nasjonale databaser, som Naturbase og Artsdatabanken. Planområdet er i tilknytning til et eksisterende boligområde og det er ikke kjennskap til vilttrekk som er innenfor eller i umiddelbarnærhet til planområdet. Det er ingen registrerte naturtyper, verneområder, kulturlandskap eller viktige friluftsområder innenfor eller nær planområdet. Regulant vurderer at den eksisterende kunnskapen om området er tilfredsstillende i forhold til sakens karakter.

6.7.2 §9 Føre-var-prinsippet

I den aktuelle sak vurderes kunnskapsgrunnlaget å være tilstrekkelig. Det er viktig å påpeke at dersom det er usikkerhet rundt konsekvensene av tiltaket, skal føre-var-prinsippet benyttes.

6 Virkninger av planforslaget

For vannmiljø har det blitt hentet inn fagkyndig kompetanse for å vurdere virkningen av planforslaget. Konklusjonen er at planområdet kan ha noe negativ påvirkning av Steinsvikvatnet som følge av avrenning av urent overvann, men at dette gjelder planområdet som helhet ettersom det ikke er vurdert tidligere og fordi Steinsvikvatnet ikke har klassifisering i Vann-Nett. Konsekvensen at denne spesifikke *endringen* av reguleringsplanen vurderes som liten.

6.7.3 §10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Etter Naturmangfoldsloven skal man vurdere påvirkningen på et økosystem ut fra den samlede belastningen som økosystemet er eller vil bli utsatt for. Regulant vurderer at samlet påvirkning på økosystemet ved ny bebyggelse er lav.

6.7.4 §11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Dette prinsippet innebærer at tiltakshaver må bære merutgiftene ved forebyggende tiltak og tilpassing til miljøet, og at tiltakshaver holdes ansvarlig for eventuelle skader som oppstår. Det er ingen grunn til å tro at det er spesielle naturverdier i området som gjør at tiltaket vil føre til miljøforringelse med tanke på naturverdier.

6.7.5 §12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Tiltaket er av et lite omfang i et allerede utbygd område, noe som tilsier at det ikke er behov for å sette spesielle krav til teknikker eller driftsmetoder.

6.8 REKREASJONSINTERESSER/BRUK/FOLKEHELSE

Planforslaget legger opp til både bearbejdede lekeplasser og naturlekeplasser. Dette bidrar til å øke aktivitetsgrad blant barn og voksne i planområdet.

6.9 UTEOMRÅDER

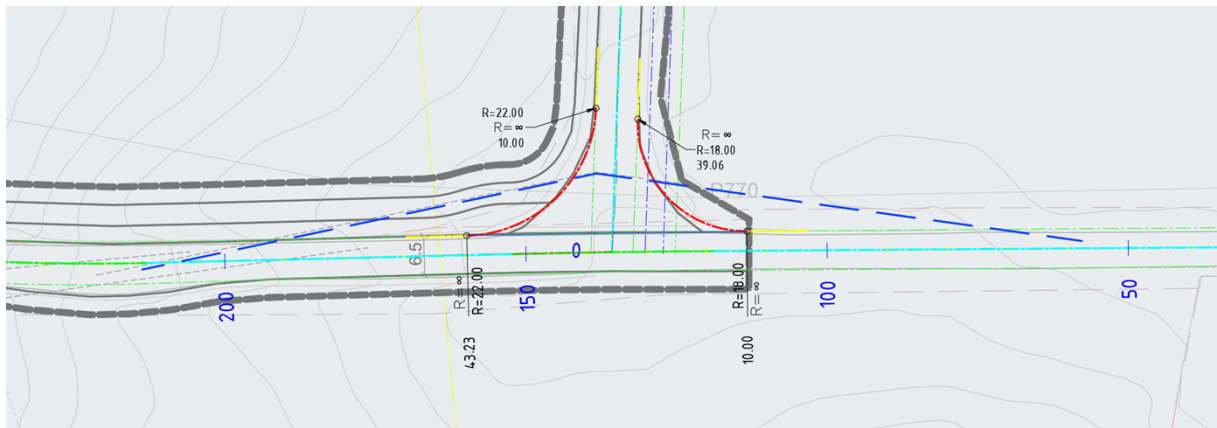
Det er lagt vekt på å utnytte tomtens utsikts- og solkvaliteter. Tomtene innbyr til variasjon i bygningsplassering. Nye boliger vil få gode sol- og utsiktsforhold, samt ligge skjermet fra trafikk på Kristvikveien. Sol- og skyggeanalyse viser at lekeplasser får gode solforhold.

6.10 TRAFIKKFORHOLD

Dersom planforslaget utnyttes til inntil 192 boenheter kan en regne en økning i trafikkmengde på ca. 3,5 kjøreturer pr. boenhet pr. dag, som gir en økt ÅDT på Kristvikveien på 672 kjt/d. Legger en til grunn en vekstrate på 1% pr. år vil Kristvikveien se en økning i ÅDT fra ca. 777 kjt/d i 2024 til drøyt 1674 kjt/d i 2044, gitt at boligfeltet er ferdig utbygd innen da.

Frisiktsoner fra adkomstveg mot Kristvikvegen er justert i henhold til Statens Vegvesens håndbok N100 med tanke på økt trafikkmengde, og er nå satt til 10x72m (stoppsikt 60 km/t * 1,2). Øvrige frisktsoner i feltet er tatt inn som følge av økt detaljering.

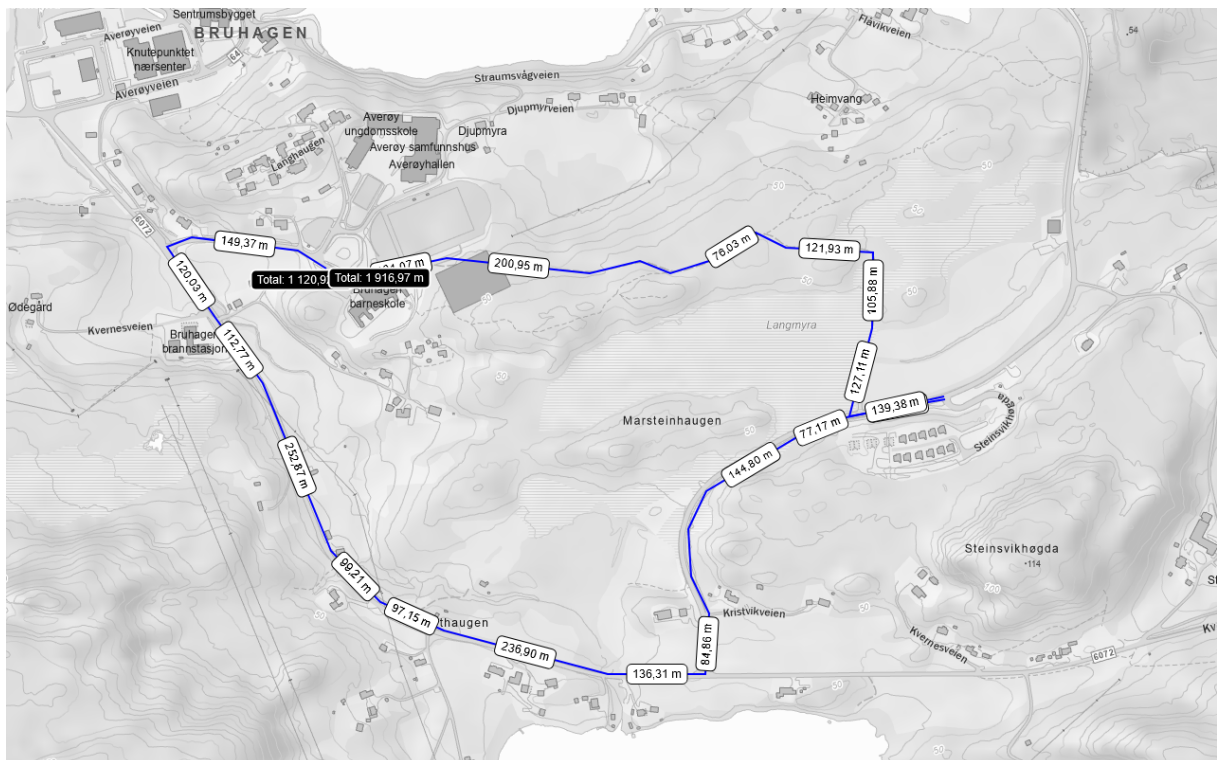
Kristvikveien møter Kvernesvegen i T-kryss sør for planområdet. Kvernesvegen har fartsgrense 60 km/t ved krysset. Dette gir dimensjonerende friskt jf. N100 på 10x72 meter. Dette stemmer overens med innregulert friskt i reguleringsplan for gang- og sykkelveg fra ungdomsskolekrysset til Kristvikveien.



Figur 25: Frisikt i kryss Kristvikveien - Kvernesveien

Det vurderes at Kristvikveien og krysset mot Kvernesvegen har tilstrekkelig kapasitet til å håndtere økt trafikkmengde.

Det legges opp til at gang- og sykkelveg over Langmyra blir hovedferdselsåre for myke trafikanter som skal i retning Bruhagen. Fra hovedadkomsten er det ca. 1100 meter til barneskolen. Dersom en følger Kristvikveien til Kvernesveien til barneskolen er strekningen rundt 1900 meter, ca. 800 meter lenger. Det er rimelig å anta at gående og syklende vil ta korteste veg. Konsekvensen av manglende 400 meter gang- og sykkelveg i sør vurderes som liten..



Figur 26: Avstand fra planområdet til barneskolen

Ved krysningspunkt for GS1 over Kristvikveien bør kommunen vurdere skiltvedtak for å senke fartsgrensen fra 60 km/t til 40 km/t for å bedre trafikksikkerheten. En generell reduksjon i fartsgrense langs planområdet vil også være til fordel med tanke på støypåvirkning på nærmeste bebyggelse.

Det er etablert lyspunkt ved krysningspunktet som bedrer sikkerheten for myke trafikanter.

6.11 BARNES INTERESSER

Barns interesser ivaretas gjennom varierte lekeplasser i planområdet, og nærhet til natur der barn og unge kan utforske. Lekeplassene skal være både delvis tilrettelagt for universell utforming og naturlige i sin utforming.

6.12 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Hvis en regner mellom 2,5 – 3 personer pr. boenhet for enebolig/rekkehus, og 2 – 2,5 personer pr. boenhet for større leilighet, kan en legge til grunn en befolkningsøkning som følger:

Tabell 3: Befolkningsberegning

Delfelt	Estimert Antall boenheter	Estimert BYA pr boenhet	Personer pr. boenhet (lav)	Personer pr. boenhet (høy)	Nye beboere totalt (lavt estimat)	Nye beboere totalt (høyt estimat)
BF1	6	108	2.5	3	15	18
BF2	5	103	2.5	3	12.5	15
BF3	5	105	2.5	3	12.5	15
BK1	8	131	2	2.5	16	20
BK2	6	83	2	2.5	12	15
BK3	4	60	2	2.5	8	10
BK4	10	86	2	2.5	20	25
BK5	10	87	2	2.5	20	25
BK6	12	94	2	2.5	24	30
BK7	20	70	2	2.5	40	50
BK8	8	81	2	2.5	16	20
BK9	6	93	2	2.5	12	15
BK10	10	76	2	2.5	20	25
BK11	12	80	2	2.5	24	30
BK12	12	48	2	2.5	24	30
BK13	12	71	2	2.5	24	30
BK14	16	62	2	2.5	32	40
BK15	16	85	2	2.5	32	40
BK16	5	113	2	2.5	10	12.5
BK17	5	102	2	2.5	10	12.5
BK18	6	122	2	2.5	12	15
BK19	4	152	2	2.5	8	10
Totalt	198				404	503

I Norge ligger andelen av totalbefolkningen som er i barnehagealder (1–5 år) vanligvis på rundt 5–7%, avhengig av lokale demografiske forhold¹. I Averøy kommune er det i 2023 365 barn i

¹ <https://www.ssb.no/utdanning/barnehager/statistikk/barnehager>

6 Virkninger av planforslaget

barnehagealder² for en befolkning på 6000 innbyggere. Dette utgjør ca. 6% av befolkningen. I 2024 er det registrert 842 barn mellom 6-17 år i Averøy kommune³. Dette utgjør ca. 14% av befolkningen. Generelt utgjør barn i skolealder 14–15 % av totalbefolkningen i Norge.

Med disse tallene kan en beregne at utbyggingen totalt vil føre til følgende behov for barnehage- og skoleplasser:

Barnehageplasser

- Lavt estimat: $404 \times 5\% = 20,2$
- Høyt estimat: $503 \times 7\% = 35,2$

Det gir et estimat på 20-35 barn i barnehagealder for prosjektet.

Skoleplasser

- Lavt estimat: $404 \times 14,5\% = 58,6$ (ca. 59 barn)
- Høyt estimat: $503 \times 14,5\% = 72,9$ (ca. 73 barn)

Fordeling på barnetrinn og ungdomstrinn:

- Barnetrinnet (1.–7. trinn): Ca. 65 % av barna.
 - Lavt estimat: $59 \times 65\% = 38$
 - Høyt estimat: $73 \times 65\% = 47$
- Ungdomstrinnet (8.–10. trinn): Ca. 35 % av barna.
 - Lavt estimat: $59 \times 35\% = 21$
 - Høyt estimat: $73 \times 35\% = 26$

Det gir et estimat på 38-47 barn på barnetrinnet og 21-26 barn på ungdomstrinnet.

I perioden 2009 til 2019 økte folketallet med 405 personer, en vekst på 7,4 %. Ifølge SSBs hovedalternativ (MMMM) fra august 2020, forventes befolkningen å øke fra 5 581 i 2020 til 6 194 i 2030 og videre til 6 417 i 2050. Estimert nasjonalt boligbehov pr. år er ca. 29 000 boliger pr. år. Hvis en antar at Averøys behov er tilsvarende gjennomsnittet av det nasjonale behovet kan dette beregnes til et boligbehov på ca. 32 boliger pr. år.

6.13 UNIVERSELL UTFORMING

Nye boliger må forholde seg til krav til tilgjengelig boenhet i gjeldende Byggeteknisk forskrift. Felles uteoppholdsarealer skal tilpasses slik at disse kan benyttes av personer med nedsatt funksjonsevne.

6.14 ENERGIBEHOV, ENERGIFORBRUK

Energibehovet er beregnet som følger:

Gjennomsnittlig energibehov for TEK17-boliger:

- Eneboliger/rekkehus: Ca. 12 000–15 000 kWh per år
- Leiligheter: Ca. 8 000–10 000 kWh per år

Energibehov for prosjektet:

² <https://www.ssb.no/statbank/table/12216/tableViewLayout1/>

³ <https://www.ssb.no/statbank/table/10987/tableViewLayout1/>

6 Virkninger av planforslaget

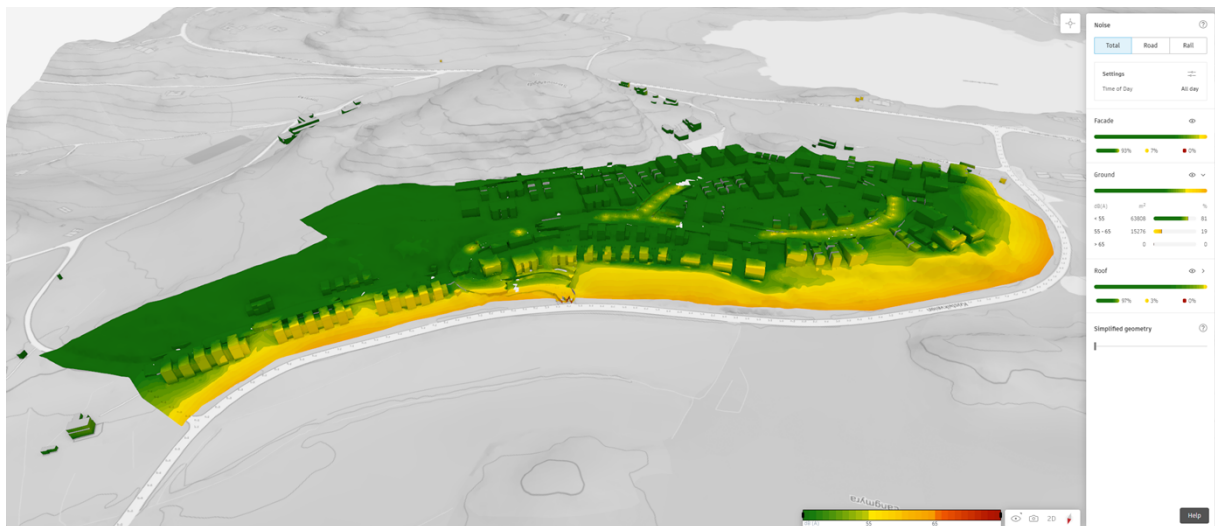
- BF1–BF3 (16 boenheter):
 - $16 \times 13500 \text{ kWh} = 216000 \text{ kWh}$
- BK1–BK19 (182 boenheter):
 - $182 \times 9000 \text{ kWh} = 1638000 \text{ kWh}$

Totalt årlig energibehov:

$216000 + 1638000 = 1854000 \text{ kWh}$ (ca. 1,85 GWh).

6.15 ROS

ROS-analysen viser at planforslaget kan gjennomføres uten at det påvirkes av eller medfører vesentlig risiko eller konsekvens for analysetemaene. Det er en mulighet for at nærmeste bebyggelse blir påvirket av støy fra Kristvikveien basert på en fartsgrense på 60 km/t og en framskriving av trafikkmengde til ca. 1500 kjøretøyer/d. Det stilles krav om at støypåvirkede boenheter skal være gjennomgående og ha stille side for 50% av oppholdsrommene og minimum ett soverom.



Figur 27: Sannsynlighet for støypåvirkning (Autodesk Forma, CNOSSOS-EU beregningsmetode)

Andre utfordringer fra ROS-analysen angår trafiksikkerhet i og etter anleggsperioden. Disse er imøtekommet med innregulerte frisiktsoner, fortau, gang-/sykkelveg og rekkefølgekrav tilhørende disse.

ROS-analysen viser mulig risiko for steinskred. Dette er hensyntatt ved justerte byggegrenser.

ROS-analysen viser mulig risiko for forurensning eller negativ påvirkning av Steinsvikvatnet. Dette er hensyntatt ved krav til overvannshåndtering i planbestemmelsene.

ROS-analysen viser mulig risiko for fall ned skrenter og bergskjæringer. Det er tatt inn krav om sikring av menneskeskapte skrenter og skjæringer i reguleringsbestemmelsene.

6.16 JORDRESSURSER/LANDBRUK

Planforslaget medfører ingen konsekvens for jordressurser eller landbruk

6.17 TEKNISK INFRASTRUKTUR

El-kraft tilknyttet eksisterende nett. VAO-løsninger tilknyttet eksisterende anlegg.

6 Virkninger av planforslaget

6.18 ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Planforslaget fører til økt behov for helsetjenester, barnehagedekning og skoledekning. Samtidig fører flere boliger til flere skattebetalere. Planforslaget legger opp til en barnehagetomt som Averøy kommune kan vurdere å erverve for offentlig barnehage.

Ut over dette vurderes planforslaget ikke å medføre økonomiske konsekvenser for kommunen.

6.19 KONSEKVENSER FOR NÆRINGSINTERESSER

Nærliggende industri vil kunne dra nytte av boliger for sine arbeidere i nærheten av arbeidsplassen. Planlagt bebyggelse vil ikke komme i konflikt med næringsinteresser.

6.20 INTERESSEMOTSETNINGER

Det er ikke avdekket interessenmotsetninger av vesentlig grad gjennom planarbeidet.

6.21 KONSEKVENSER FOR KLIMA OG DET YTRE MILJØ

Persontransport til og fra planområdet vil sannsynligvis løses med personbil. Dette vil ha en liten konsekvens for nærmiljø som følge av økt forurensning, støy og svevestøv. Konsekvensen vurderes som liten, og akseptabel for lokalmiljøet.

6.22 AVVEIING AV VIRKNINGER

Planlagt forslag vurderes å ikke medføre vesentlige negative virkninger. Den økte fleksibiliteten vil gi færre behov for justeringer/dispensasjoner fra planbestemmelsene gjennom planens levetid.

6.23 PLANLAGT GJENNOMFØRING

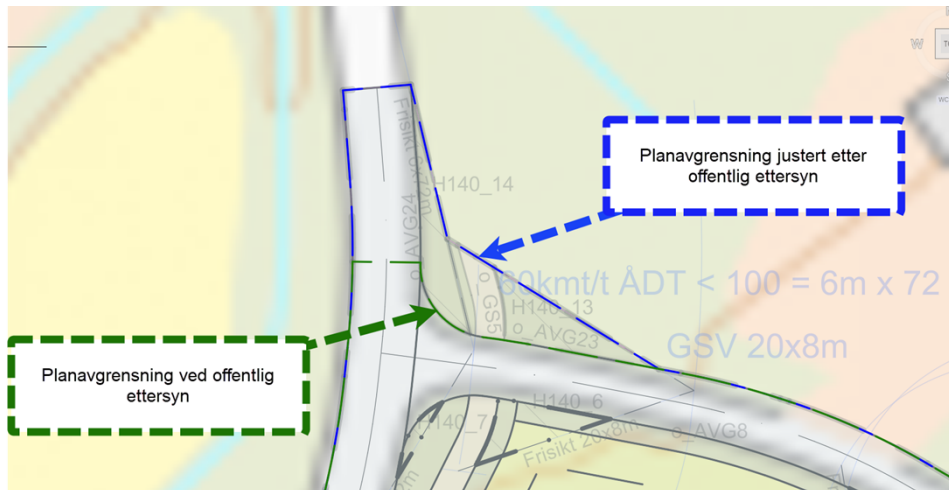
Delfeltene vil bygges ut i takt med boligbehovet i kommunen.

7 ENDRINGER ETTER OFFENTLIG ETTERSYN

Som følge av tilbakemeldinger fra offentlige og private interesser i høringsperioden, har planforslaget blitt noe justert i etterkant. Alle merknader er oppsummert og kommentert i eget vedlegg (V-06). Under følger en kort oppsummering av endringer og tillegg til planforslaget etter høring:

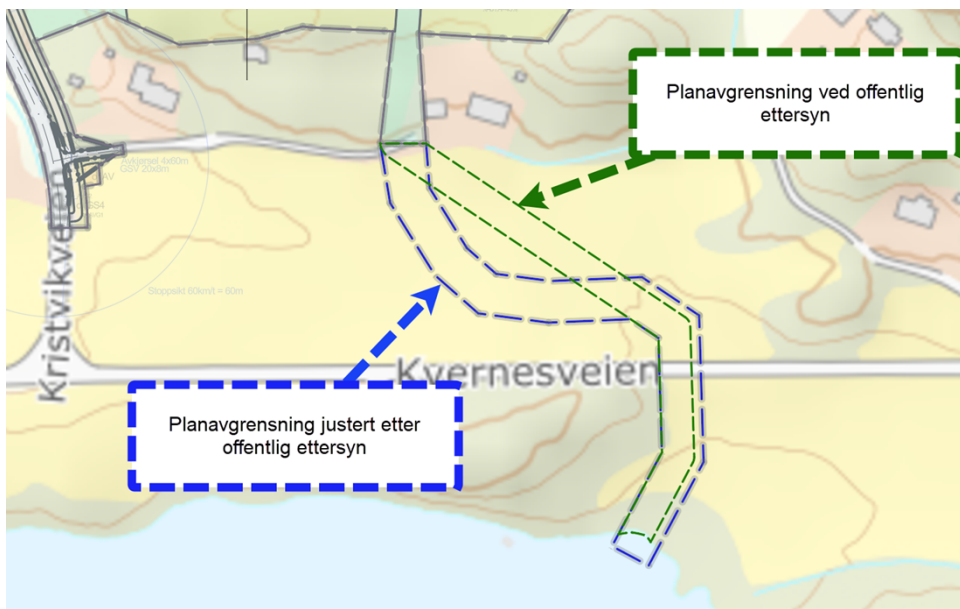
7.1 PLANKART

- Planavgrensning noe justert i nord for å kunne ta inn nødvendige sikttekkanter mot Kristvikveien



Figur 28: Justert planavgrensning i nord etter offentlig ettersyn

- Trase for overvannsledning sørover mot Steinsvikvatnet justert iht. tilbakemelding fra nabo



Figur 29: Endret trase for overvannsledning i sør til Steinsvikvatnet

- Formål for privat- og offentlig tjenesteyting (barnehage) endret til boligformål (BK13)
- Skredsoner H310 tatt inn, adkomstveger f_KV8 og f_KV9 justert

7.2 PLANBESTEMMELSER

- Samorden mellom kart og bestemmelser
- Utnyttelse i delfelt ryddet opp
- Rekkefølgekrav ang. oppbygging og kvaliteter til gang-/sykkelveg over Langmyra tatt inn
- Bestemmelse om automatisk fredet kulturminne endret jf. ønske fra Møre og Romsdal Fylkeskommune
- Bestemmelse om fallsikring tatt inn
- Bestemmelse om vendehammer i f_KV8 tatt inn
- Bestemmelse om skredzone tatt inn
- Maksimal byggehøyde i BK17 og BK18 satt til c=+59,0 jf. tilbakemelding fra nabo

7.3 PLANBESKRIVELSE

- Arealtabeller oppdatert
- Konsekvenser for vannmiljø utredet og omtalt
- Trasevalg for gående/syklende langs fylkesvegen og over Langmyra vurdert med tanke på mulighet for universell utforming
- Lengdeprofiler for gangveg langs fylkesveg og over Langmyra tegnet og vurdert

7.4 ROS-ANALYSE

- Forurensning i sjø/vassdrag vurdert
- Skogbrann vurdert
- Steinskred vurdert
- Fall fra høyde/terrengformasjoner vurdert

7.5 EKSTERNE RAPPORTER

- VAO-rapport fra IKON as oppdatert, flomveger til resipient illustrert
- Skredfareutredning utført av Asplan Viak as
- Vurdering av vannmiljø utført av iTrolheimen as

8 PLANENS DOKUMENTER OG VEDLEGG

Plandokumenter

- Planbestemmelser (rev. 8.1.2026)
- Planbeskrivelse (rev. 8.1.2026)
- Plankart i vertikalnivå 1 og 2 i PDF (1:1500 – A1) og SOSI (rev. 8.1.2026)
- ROS-analyse (Rev. 8.1.2026)

Vedlegg

- V-01 Originale merknader
- V-02 Illustrasjoner (Rev. 8.1.2026)
- V-03 VAO rammeplan (IKON) (Rev. 6.1.2026)
- V-04 Graveprøver (Sivert Malmedal as)
- V-05 Georeferert 3D-modell
- V-06 Merknader fra offentlig ettersyn med kommentarer (*ny etter offentlig ettersyn*)
- V-07 Rapport vannmiljø (iTrollheimen as) (*ny etter offentlig ettersyn*)
- V-08 Skredfarerapport (Asplan Viak) (*ny etter offentlig ettersyn*)
- V-09 Lengdeprofiler gangveg langs fylkesveg og over Langmyra (*ny etter offentlig ettersyn*)