

Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Averøy formannskap	87/2018	20.11.2018
Averøy kommunestyre	68/2018	13.12.2018

Reguleringsplanforslag Bogen Boligtomter. Sluttbehandling.

Vedlegg

- 1 Reguleringsplankart - Bogen boligtomter -15112018
- 3 Planbeskrivelse -Bogen boligtomter 15112018
- 3 Planbestemmelser - Bogen boligtomter - 15112018

Saksopplysninger

Planforslaget ble utarbeidet av IKON Arkitekt og Ingeniør AS (tidligere Iversen Petch AS) etter oppdrag av forslagsstillere Knut Kjøl og Leah Kjøl. Hensikten med planarbeid er å tilrettelegge for etablering av fire nye eneboligtomter på Bogen.

19.04.2016 - Formannskapet vedtok oppstart av planarbeid (FSK 20/2016).

07.07.2016 - Ansvarlig planlegger kunngjorde om igangsetting av planprosess.

07.07. – 22.08.2016 - Periode for innsamling av innspill til reguleringsplan.

15.12.2017 - Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn (FSK 93/2017).

29.12.2017 - 19.02.2018 - Offentlig ettersyn av planforslaget.

Mai - Juni 2018 - Gjennomføring av arkeologiske undersøkelser i planområdet.

Planforslaget har et planområde på ca. 15,5 daa. Grunneiendommer gnr./bnr. 62/1, 62/8, 62/15, 62/16, 63/3 og 63/13 inngår i planområde. Planforslaget viser 6 eneboligtomter med et samlet areal på ca. 8,2 daa. To av disse tomtene er allerede bebyggt med eneboliger etter dispensasjon gitt i 2013 (boligeiendommer gnr./bnr. 62/15 og 62/16).

Planforslaget legger opp til etablering av 4 nye boligtomter og nærlekeplass på eiendommen 62/1.

Adkomst til boligtomter vil skje via en ca. 450 m lang privat vei (ligger på eiendommer gnr./bnr. 62/1, 63/3, 63/13) som er koblet til kommunal vei (Hjelsetveien). Veien er inkludert i planområdet og har areal på ca. 4,7 daa.

Planforslaget legger til rette for utbedring av veien som går frem til de nye tomtene til vegstandard for klasse A1 iht. vegvesenets håndbok N100. Det er regulert fire nye møteplasser på veien med en avstand på 50 m – 120 m.

Utbedring av vegen skal bekostes av forslagsstiller (grunneier av GID 62/1). Veg-/grunneierne inngikk en avtale hvor de to fradelte boligtomtene og de fire planlagte tomtene gis full vegrett på lik linje med de andre brukerne av vegen.



Under offentlig ettersyn av planforslaget mottok kommunen uttalelser fra 4 offentlige instanser (Mattilsynet, Statens Vegvesen, M&R Fylkeskommunen, Fylkesmannen i M&R) og 2 uttalelser fra private personer.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, (16.02.2018):

«Planforslaget har lagt inn byggegrense på tomt BFS_05 og _06 slik at ein ikkje bygger bustadane i 100-metersbeltet. I tillegg har planforslaget søkt å løyse dei negative verknadane på landskapet med angitt byggehøgde og krav til estetikk og terrengtilpassing. Etter vår vurdering er krava i føresegna så konkret at dei vil fungere godt som ramme for vidare byggesak.

Planforslaget sikrar ferdigstilling av eigna areal til leikeplass, og at denne skal ha funksjonar for leik innan gitt tid, dvs. før første bustad gis bruksløyve. Vi er nøgd med avklaringa som er gjort på vegvesenets merknader om trygg skuleveg.

Fylkesmannen har ingen vesentlege merknader til planen som for vår del kan eigengodkjennast.»

- Høringsuttalelsen tas til orientering.

<p>Møre og Romsdal fylkeskommune, (21.12.2017):</p> <p>«Framlegget er ikkje i samsvar med gjeldande kommuneplan, og heller ikkje med forslag til ny kommuneplan som har vore til offentleg ettersyn. Snarare tvert om er også området for spreidd fritidsbusetnad foreslått fjerna i det nye forslaget, kanskje fordi det ikkje har vore noko interesse for investering. Det ligg frå før nokre bustader spreidd i området kring. Det er fleire grunnar til at ein ikkje bør legge til rette for feltmessig busetnad i området. Kommunen er sjølv inne på forhold knytt til vegstandard. Dette har i tillegg konsekvensar vedrørende tryggleiken for barn og unge og behovet for trygg veg til skule og tilbod i fritida.»</p> <p>«Dei landskapsmessige konsekvensane vil også vere merkbare her ute. Vi vil ut frå dette frårå vesentleg feltmessig busetnad i dette området. Det er likevel ikkje regionale interesser som tilseier at vi vil ha motsegn knytt til den intensjonen som er synleggjort.</p> <p>Vi registrerer elles at det er strid om vegrett i området. Dersom det er aktuelt for kommunen å ekspropriere vegrett, må reguleringsplanen femne det arealet som er nødvendig».</p> <p>«Vi vil på planfagleg grunnlag frårå vesentleg feltmessig busetnad i området, men vil ikkje reise motsegn ut frå dei intensjonane som er synleggjort.»</p>	<p>- Reguleringsplanforslaget er ikke i samsvar med kommuneplanens arealdel 2008-2018 som gjaldt ved søknadstidspunkt. I nyere kommuneplanens arealdel (2016-2028) er dette området også avsatt for LNFR arealformål. Under politisk behandling av søknad om igangsetting av planprosess vedtok formannskapet å sette arbeidet i gang til tross at forslaget er i strid med overordnet arealplan. Beslutningsgrunnlaget belyste eventuelle ulemper av planlagte tiltak.</p> <p>- Planområde inkluderer hele strekningen av private veien frem til krysset med kommunal vei. Etter oppgradering av private veien vil forslagsstilleren ha mulighet å søke om kommunal overtagelse av veien.</p>
<p>Mattilsynet, (19.02.2018):</p> <p>«I planbeskrivelsen står det at de fire nye tomtene kan tilknyttes VA-nettet som ble utbygd ved etablering av de to eksisterende tomtene. Vannforsyningen skjer fra Nordre Averøy vannverk. Før det kan gis igangsettingstillatelse, må det dokumenteres at drikkevannsforsyningen er tilstrekkelig med tanke på vannmengde og trykk».</p>	<p>- Merknaden tas til følge.</p> <p>Det fremmes rekkefølgekrav om utbedring av drikkevannsforsyning i tilfellet dersom det er ikke tilstrekkelig.</p>
<p>Statens vegvesen Region midt, (16.02.2018):</p> <p>«Vi savner at forholdet til skoleveg drøftes i planforslaget. Det fremgår at avstanden til Bruhagen skole, 1-7 kl., er 3,9 km. Det er således kun førsteklassingene som har rett på skoleskyss iht. fylkeskommunens reglement om skoleskyss. Trygg skoleveg må drøftes, f.eks. under kapittel 5.5 Barns interesser og 6.1 Konsekvensutredning. Det kan ha økonomiske konsekvenser for kommunen, og dermed samfunnet, dersom kommunen ikke kan sikre trygg skoleveg. Dette er forhold som er viktig å belyse i planprosessen, ikke minst med tanke på de politiske utvalgene i kommunen som både vedtar plan og budsjett, og som bør opplyses om ev. sammenheng og konsekvenser. Kommunen har ansvar for å sikre trygg</p>	<p>- Merknadene tas til følge.</p> <p>Det ble gjennomført vurdering av trafiksikkerhet for veistrekning mellom barne- og ungdomsskole i Bruhagen og boligbebyggelse på Bogen.</p> <p>Det vurderes at aktuell veistrekning av tilstrekkelig trafiksikker. Det er ikke etablert gang- og sykkelvei, men det er lite trafikk på denne veien og fartsgrensen er 50 km/t. Det er etablert gatebelysning langs veien.</p>

skoleveg, vi ber således kommunen om å ta stilling til hvordan trygg skoleveg skal sikres før planen vedtas».

«Vi fraråder at det legges opp til at vegkryss, T-kryss inn til planlagte boligtomter, skal brukes til snuplass. Ved behov for snuplass anbefales dette planlagt som egen vendehammer, uavhengig av kryss, i tråd med figur E.48 i N100. Ut over ovennevnte har vi ikke vesentlige merknader til planforslaget».

Kommunal del av Hjelsetveien ble utbedret i 2016/2017. Gjennomføring av planlagt breddeutvidelse og etablering av møteplasser langs privat strekning av Hjelsetveien vil forbedre dagens situasjon for skolevegen. Da Hjelsetveien fungerer som adkomstveg til begrenset antall boliger, gir det samtidig en begrenset trafikkmengde langs skoleveg.

- Det er nå regulert vendehammer i samsvar med vegvesenets håndbok N100.

Paul Erlend Hjelset, (18.02.2018):

«Reguleringsplan for Bogen Boligtomter bør ikke behandles eller godkjennes før Hjelsetveien har tilstrekkelig standard for ytterligere belastning på veien. Veien har blitt «oppgradert» (altså den er blitt mye høyere og større fare for utforkjøringer), men den kan fremdeles ikke ta belastningen for økt trafikk før det legges fast dekke som asfalt.

Averøy Kommune sliter voldsomt med vedlikehold av veien og vi som bruker veien kjører året rundt i store hull, mer trafikk vil ikke bedre denne situasjonen. Dette har heller ikke blitt mye bedre etter utbedring av veien.

Har også liten tro på at Averøy Kommune vil øke vedlikeholdet på Hjelsetveien og det handler vel om økonomi og et budsjett som er for lavt. En grusvei krever ukentlig vedlikehold med den trafikken som er i dag, men jeg må dessverre si at det er lenge mellom hver gang vi ser at det utføres vedlikehold av Hjelsetveien.

Hvis Averøy Kommune tror at denne utbedringen som ble utført i 2017 betyr mindre vedlikehold, så tar dere helt feil. Det er fremdeles en veldig dårlig vei, med de samme problem og etter min mening flere problem enn det var før utbedringen, her har Averøy Kommune sløst bort mange hundre tusen pga dårlig kartlegging og prosjektering av veien.

Det er også opplyst om at det ikke vil bli lagt asfalt i 2018 og mest sannsynlig ikke i 2019 heller, det bør derfor tenkes på de som bruker veien i dag og ber derfor om at det ikke godkjennes noen nye boligtomter på Hjelset før veien har fast dekke som asfalt.

Averøy Kommune må få en ekstern prosjekterende til å dimensjonere hele veien for å se hvilken bæreevne den kan ta av tonn og trafikk. Veien er av varierende art og det er ikke

- Merknaden tas ikke til følge.

Kommunens vei-ingeniør gjennomførte befarings på hele Hjelsetveien 20.07.2018. Det ble ikke observert noen hull på den kommunale strekningen av veien. Den kommunale strekningen av vei ble oppgradert i 2016-2017. Veien er klassifisert i bruksklasse BkT8-50tonn.

Privat strekningen av Hjelsetveien var i rimelig god stand ved befaringsstidspunkt. Det ble observert dype spor i veisvingen. Utbedring av denne veistrekningen er tatt inn som rekkefølgekrav i reguleringsplanen. Den private veistrekningen evalueres å være i bruksklasse Bk6-28tonn.

En ukentlig vedlikehold av grusveier er ikke nødvendig. Bruk av veihøvel er nødvendig etter behov, ca. 3 ganger/år.

Reguleringsplan tilrettelegger for en total vegbredde på privatveg til 3,5

<p>bare å gå inn i tabeller for å sette hvilken kapasitet veien har. Bør gjøres av en ekstern prosjekterende som har denne kompetansen.</p> <p>Til slutt så skal trafikken til det nye planlagte boligtomtene via en privat vei som heller ikke er av god standard. Averøy Kommune bør pålegge utbygger å legge fast dekke på denne trase helt frem til de planlagte tomtene. Veien kan dessverre ikke utvides pga eiendomsspørsmål, men den kan oppgraderes innenfor de rammer den har i dag. Om veien har tilstrekkelig bredde får dere vurdere iht de normer som settes til vei, men det er ikke aktuelt for min del å gi fra meg eiendom for utvidelse av veien (f. eks hvis det skal etableres grøfter for avrenning og drenering av vann. Det vil bli et problem i forhold til eiendom rundt veien og dyrket mark). Det bør ikke godkjennes noen boligtomter før også denne veien har fast dekke som asfalt. Vil spesielt nevne at utbygger bør inn med en prosjekterende med riktig kompetanse for å vurdere et eller flere felt av veien som kan skli ut i sjø ved økende belastning (biler, busser, lastebiler o.l), var bare en anbefaling fra min side for å hindre en eventuell ulykke som kan resultere i verste fall død».</p>	<p>meter med flere breddeutvidelser langs strekningen for etablering av møteplasser og øke sikkerhet på veg ved sving på bakkekam.</p> <p>Vegstrekningen SKV_01 er etablert på bartfjell med stedvis tynt dekke og har derfor svært gode og stabile grunnforhold som ikke gir risiko for utglidning av veg.</p>
<p>Bodil Anne Bogen, (06.02.2018):</p> <p>Eier av tomt 62/16 (BFS 03) godtar ikke forslag til:</p> <p>«Pkt. 1: Bebyggelse på tomt BFS_05 som kan være til hinder for utsikt mot vest/ nordvest dvs. kotehøyde 20 eller max. takhøyde over 4.5 meter over kotehøyde».</p> <p>«Pkt. 2: Det må heller ikke gis dispensasjon for bygging innenfor 100 meters grense mot sjøen».</p> <p>«Pkt. 3: Stien som er inntegnet mellom tomt 62/16 og BFS 05 må ikke ligge lavere enn kote 22».</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Merknaden tas delvis til følge. - Utsiktsforhold fra hus på boligtomt nr. 3 ble vurdert i forhold tillatt hushøyder på boligtomtene BFS_05 og 06. Maksimal tillat hushøyde for tomter BFS_05 og 06 blir begrenset til kote 24,5 m. - Byggegrense mot sjø på boligtomtene BFS_05 og 06 er inntegnet på plankart. Bygninger blir ikke plassert nærmere enn 100 m fra sjøen. - Området for eventuell etablering av sti mellom boligtomter ble justert på plankart og ligger nå mellom kote 22 og 23.

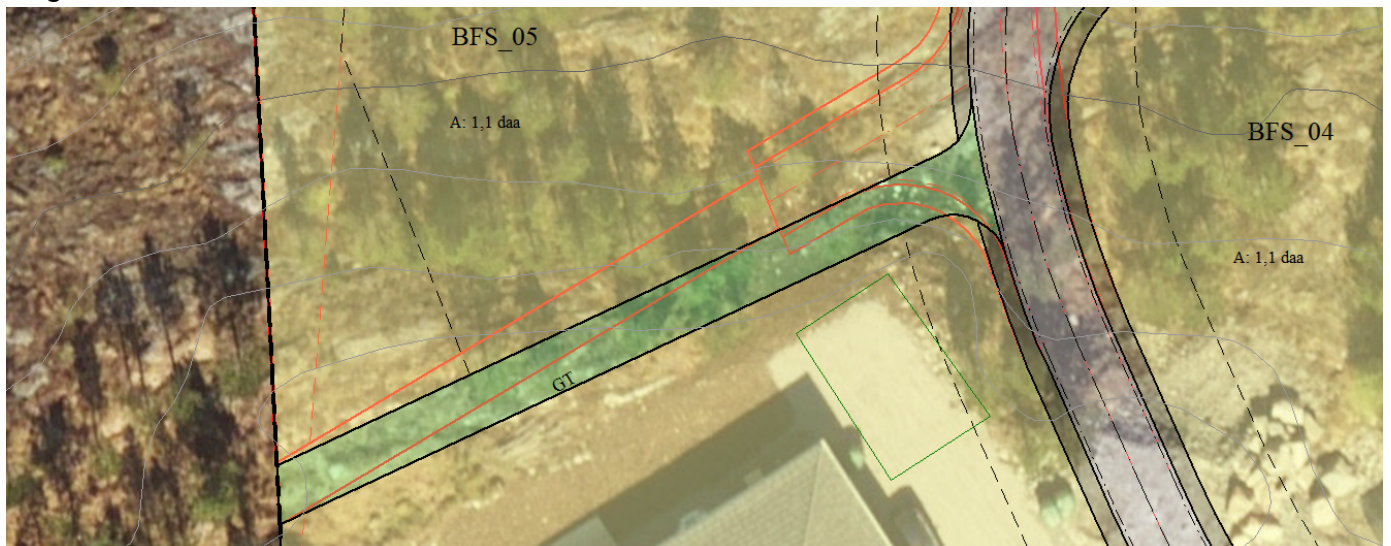
Endringene i planforslaget etter offentlig ettersyn

I oppfølging av høringsmerknad fra Statens Vegvesen ble vendehammeren på slutten av intern vei SKV_03 regulert i samsvar med vegvesenets håndbok N100.

Størrelse og utforming av boligtomten nr. 4, 5 og 6 ble påvirket ved endring av området for vendehammer. Avgrensning av disse tomtene ble justert. Størrelsen av tomten nr. 5 ble økt med 0,1 daa. Tomtene nr. 4 og 6 ble redusert med 0,1 og 0,2 daa. (Utkast av reguleringsplan som var lagt ut på offentlig ettersyn vises på bildene under med røde linjer).



Ved justering av boligtomt nr. 5 ble området GT, avsatt for tursti mellom boligtomtene, flyttet mot sør. Dette er gjort for å øke areal av boligtomt nr. 5 og imøtekomme merknad fra Bodil Anne Bogen.



Lokalisering av lekeplass BLK ble vurdert på nytt. Området ble utvidet fra 0,2 til 0,4 daa og plasser over midlertidig anleggsplass. Det er pålagt gjennom rekkfølgekravv og opparbeide lekeplassen med fast dekke og lekeapparater før det kan gis brukstillatelse/ ferdigattest på nye hus på regulerte tomter.



Planforslaget består av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse. Forslaget til reguleringsplan er i samsvar med krav stilt til planforslag i plan- og bygningsloven. Plankart er i samsvar med krav stilt i kart- og planforskriften.

Planforslaget ble vurdert iht. Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven (FOR 2014-12-19-1726). Arealet av områder som blir omdisponert til utbyggingsformål er mindre enn 15 daa. Planforslaget ikke inneholder tiltak som er opplistet i forskriftens vedlegg I og II. Derfor utløses det ikke krav om utarbeidelse av planprogram og konsekvensutredning. Virkninger av planforslaget på miljø og samfunn er vurdert i planbeskrivelse.

Det vurderes at barn og unges interesser er ivaretatt gjennom planprosessen og planløsningen. Boligbygging i planområdet vil ikke berøre strandsonen. Det vurderes at allmennhetens friluftsinnteresser blir ikke berørt.

I forbindelse med reguleringen ble gjennomført arkeologisk registrering. Det er ikke registrert noen vernede kulturminner innenfor eller i nærheten av planområde.

Det er ikke registrert noen vernede arter eller forekomster av vernede naturtyper innenfor planområdet. Det vurderes at tiltak hjemlet i planforslaget vil ha akseptabel virkning på miljø og naturmangfold.

Planforslaget vil medføre omdisponering av ca. 125 m² dyrka jord på eiendommen GID 63/3 langs nordlig kanten av veistrekningen SKV_01 for gjennomføring av veitvidelse. Det vurderes å være akseptabel og vil ikke påvirke landbruksinteresser vesentlig.

Det må påregnes at forslagstilleren vil ha mulighet å kreve kommunal overtagelse av veien SKV_01- 03 etter oppgradering og utbygging i samsvar med reguleringsplanen.

Det vurderes at endringene som er gjort i planforslaget etter offentlig ettersyn utløser ikke behov for nytt offentlig ettersyn. Planforslaget anbefales til egengodkjenning.

Rådmannens innstilling

Averøy kommune egengodkjenner reguleringsplan for Bogen boligtomter. Reguleringsplanen består av reguleringsplankart, reguleringsplanbestemmelser og planbeskrivelse datert 15.11.2018. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven § 12-12 Vedtak av reguleringsplan.

Behandling i Averøy formannskap - 20.11.2018

Formannskapets forslag - enstemmig

Averøy kommune egengodkjenner reguleringsplan for Bogen boligtomter. Reguleringsplanen består av reguleringsplankart, reguleringsplanbestemmelser og planbeskrivelse datert 15.11.2018. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven § 12-12 Vedtak av reguleringsplan.

Behandling i Averøy kommunestyre - 13.12.2018

Kommunestyrets vedtak – enstemmig:

Averøy kommune egengodkjenner reguleringsplan for Bogen boligtomter. Reguleringsplanen består av reguleringsplankart, reguleringsplanbestemmelser og planbeskrivelse datert 15.11.2018. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven § 12-12 Vedtak av reguleringsplan.