

REGULERINGSPLANBESKRIVELSE

URAN BOLIGFELT

REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 84, BNR. 1 OG 4. LANGØY, AVERØY KOMMUNE



Tiltakshaver: Svein Slatlem

Utarbeidet av Iversen Petch AS 14.01.12
Revidert av Averøy kommune 11.08.2015

ARKITEKT- INGENIØRTJENESTER

Adr: Postboks 25, 6571 Smøla, Norway **Org. Nr.:** 992 869 631

Telefon: (+47) 71 54 04 55 **Faks:** (+47) 71 54 04 09

E-mail: post@petch.no **Web:** www.iversenpetch.no



NPA

INNHALDSFORTEGNELSE

- 1.0 Planoppstart
- 2.0 Overordnet plansituasjon
 - 2.1 Kommuneplanens arealdel
 - 2.2 Gjennomført konsekvensvurdering
- 3.0 Formålet med reguleringen
- 4.0 Dagens situasjon
 - 4.1 Dagens arealbruk
 - 4.2 Eiendomsforhold
 - 4.3. Vegetasjon - Klima
 - 4.4 Grunnforhold
 - 4.5 Trafikkmessige forhold
 - 4.6 VA-anlegg
 - 4.7 Høyspentlinje
- 5.0 Reguleringsplanen
 - 5.1 Arealbruk
 - 5.2 Bebyggelse og anlegg
 - 5.3 VA-anlegg
- 6.0 Virkninger av planforslaget
 - 6.1 Overordnede planer
 - 6.2 Landskap
 - 6.3 Stedets karakter
 - 6.4 Kulturminner og kulturmiljø
 - 6.5 Forholdet til kravene i kap II Naturmangfoldloven
 - 6.6 Rekreasjonsinteresser - rekreasjonsbruk
 - 6.7 Trafikkforhold
 - 6.8 Barns interesser
 - 6.9 Sosial infrastruktur
 - 6.10 Universell tilgjengelighet
 - 6.11 Energibehov - energibruk
 - 6.12 Risiko- og sårbarhetsanalyse
 - 6.13 Jordressurser – Landbruk
 - 6.14 Teknisk infrastruktur
 - 6.15 Økonomiske konsekvenser for kommunen
 - 6.16 Konsekvenser for næringsinteresser
 - 6.17 Interessemotsetninger
 - 6.18 Avveining av interesser
- 7.0 Planprosessen
 - 7.1 Planprosess og medvirkning
 - 7.2 Innkomne merknader/innspill

1.0 Planoppstart

I 2006 søkte grunneier av gnr. 84, bnr. 1, om tillatelse til å starte utarbeiding av reguleringsplan for ubebygde deler av eiendommen Uran nærmest Langøysundet. På grunn av det igangsatte arbeidet med kommuneplanens arealdel måtte reguleringen avvende kommuneplanens overordnede arealavklaringer i området.

I 2009 ble det på nytt søkt om igangsetting av reguleringsarbeidet. Oppstartmøte med kommunen ble avholdt 16.06.2009, og i møte 06.07.09, sak 105/2009 godkjente Averøy formannskap oppstart av privat regulering for Uran boligfelt.

2.0 Overordnet plansituasjon.

2.1 Kommuneplanens arealdel

I kommuneplan av 02.02.2009 er arealene avsatt til boligformål med krav om regulering. Planavgrensningen for reguleringen er på oppfordring fra kommunen satt til også å omfatte areal mot Langøysundet, deler av dette arealet er i gjeldende kommuneplan avsatt til byggeområde for naust.

2.2 Gjennomført konsekvensvurdering

I forbindelse med kommuneplanarbeidet ble det gjennomført konsekvensanalyse for Uran-området. Konsekvensanalysen med resultater er retningsgivende for planprosessen.

Utdrag fra kommuneplanens konsekvensanalyse for Uran:

Området (på begge sider av veien) består av lyngdekte knauser med noe småskog. Området har en fin beliggenhet i forhold til utfartsområder. En boligutbygging her kan virke privatiserende, og det bør derfor anlegges parkeringsplass for å sikre allmennheten tilgang til friluftsområdet.

Flere innbyggere i Averøy mener Uran er et flott utfartsområde som det er viktig å ta vare på.

I Verdiskapningsprogrammet Bud-Kristiansund er store deler av de ytterste øyene satt som et viktig område for nyere kulturminner. Ostervatnet har sannsynligvis vært brukt til østersoppdrett (jf. navnet) og er derfor et kulturminne som forteller noe om aktiviteten langs kysten i tidligere tider. Utvidelse av boligbebyggelsen vil ikke ha for store negative konsekvenser i en slik sammenheng. Tilknytning til eksisterende infrastruktur anses å være uproblematisk.

3.0 Formålet med reguleringen

Formålet med reguleringen er å legge til rette for bolig- og nausttomter på ledige tomtearealer i eksisterende utbygd område på Uran mot Langøysundet. Utbyggingsomfanget skal avpasses i forhold til natur-, frilufts-, kultur- og opplevelsesverdiene i området.

4.0 Dagens situasjon

4.1 Dagens arealbruk og bebyggelse

Området benyttes i dag til kombinert bolig- og ferieboligområde. 6 boliger ligger langs fylkesveien på begge sider av denne. 3 naust ligger mot Langøysundet.

4.2 Eiendomsforhold

Grunnen tilhører i hovedsak hovedbruket bnr. 1. Mot øst er det fradelt en større parsell bnr. 4. Det er tidligere utskilt 6 boligtomter innenfor planområdet, disse utgjør tomtestørrelser på mellom 800 og 2000 m².

Tomtene er fradelt hovedbruket før kart- og delingsloven trådte i kraft i 1980, og det foreligger derfor ikke målebrev, men skylddelinger over tomtenes. Noen av grensemerkene, - kryss i fjell og bytesteiner -, er vanskelig å finne. Grenser som fremgår av offentlige kart (DEK) synes å ha større avvik. Eiendomsgrensene for 84/3 er gått opp etter skylddelingsforretningen, og kryss i berg og bytestein er funnet i 3 punkter for

grensen mot vest. Mot nord og øst er ikke grensemerkene funnet, her er grensen vist omtrentlig. Grensen mellom 84/1 og 84/4 har også et annet grenseforløp i følge skylddelingen enn det kart viser, her har det ikke lyktes å finne beskrevne grensemerker.

4.3. Vegetasjon – Klima

Landskapet er kupert med små koller og søkk innimellom. Vegetasjonen utgjør typisk kystvegetasjon bestående av torv, lyng og innslag av lauvskog og barskog. Området ligger eksponert mot havet. Det kupert terrenget sammen med klynger med trær gir fin ly for bebyggelsen.

4.4 Grunnforhold

Grunnen består av grunnlendt torv og lyngmark på fjellgrunn, og åpent fjell. Overvannsavrenningen er god. Grunnen egner seg godt som byggegrunn.

4.5 Trafikkmessige forhold

Fylkesvei fram til Hasseløya går gjennom området. Trafikken er begrenset, men veien har betydning i transportsammenheng på grunn av bedriftene på Hasseløya. Vegen er forholdsvis smal og har noe horisontalkurvatur. Fartsgrensen er skiltet til 60 km.

4.6 VA-anlegg

Vannforsyningen til området skjer fra kommunalt vannverk og vannledning i Langøysundet. Hovedvannledningen har kapasitet for ny bebyggelse. Brannvannskapasiteten er begrenset.

4.7 Høyspentlinje

22-kV høyspentlinje går gjennom byggeområdet på sørsida av fylkesveien. Linja legger begrensninger med hensyn til for plassering av boliger og utnyttelsen av området, og er til en viss sjenanse for utsikten sydover.

5.0 Reguleringsplanen

5.1 Arealbruk

Videre utbygging i området ønskes å skje på en slik måte at en

- utnytter eksisterende infrastruktur i området
- etablerer et begrenset antall nye romslige tomter på godt egnede og ledige byggeområder
- etablerer mulighet for naust/båthus mot Langøysundet for flest mulig av boligtomtene
- forbedrer sikkerheten for myke trafikkanter langs fylkesveien
- ivaretar og legger til rette for bruk av det nærliggende store og attraktive rekreasjonsområdet nord for planområdet
- gjør det mulig å rekreatere og ferdes langs stranda mot Langøysundet
- ivaretar hensynet til båttrafikken i Langøysundet
- forbedrer kloakkløsningene
- gir et økonomisk grunnlag for gjennomføring av planen

5.2 Bebyggelse og anlegg

Boliger

Det foreslås 6 nye tomter for boliger nord for fylkesveien i gruppe bak de eksisterende boliger. Tomtestørrelse reguleres fra 700 til 1100 m².

Naust og småbåtanlegg på sjø

Naustområde reguleres i samsvar med det avsatte området til formålet i kommuneplanen. Innenfor området kan det oppføres 9-10 nye naust/sjøhus. Naustområdet inndeles i feltene N1 til N4 avgrenset i forhold til eiendomssituasjonen. Innenfor N1 og N2 kan det oppføres mindre naust med mønehøyde inntil 4,5 m, på N3 og N4 kan det oppføres større naust eller sjøhus med mønehøyde inntil 6,5 m.

Plassering og utforming av naustbebyggelsen detaljreguleres ikke i reguleringsplanen, men det tas inn i reguleringsbestemmelsene at det for hver av områdene skal utarbeides rammesøknad med situasjonsplan for bebyggelsen før det gis igangsettingstillatelse for enkeltnaust.

Foran naustområdet reguleres småbåtanlegg i sjø. For å skjerme småbåtanlegget mot bølger fra sørvest reguleres molo ut fra neset mellom naustområdet og friområdet. Innenfor området til småbåtanlegg kan det i tillegg til molo anlegges flytende bølgedempere, flytebrygger og mindre kaier.

Avkjørsler

Dagens situasjon utgjør 2 stk. avkjørsler til eksisterende bebyggelse nord for fylkesveien og 4 stk. avkjørsler til eksisterende bebyggelse sør for fylkesveien. Det har vært søkt å finne løsninger med et redusert antall avkjørsler for den eksisterende og nye bebyggelsen. Dette synes å være svært vanskelig uten å måtte etablere internveier som blir liggende langsetter fylkesveien, noe som ikke ansees som særlig god løsning. Planforslaget viser derfor samme antall avkjørsler som dagens, men avkjørsler er slått sammen og endret.

Gang- og sykkelvei

Langs nordsida av fylkesveien reguleres inn gang- og sykkelvei. Gjennom området med bebyggelse på begge sider av fylkesveien legges gang- og sykkelveien inntil kjøreveien med grøft, trafikkskiller eller fortauskant. Øst for boligområdet reguleres inn en fortsettelse av gang- og sykkelveien mot Langøyneset.

Busstopp

Busstopp reguleres inn på begge sider av fylkesveien.

5.3 VA-anlegg

Det er utarbeidet egen plan for vann- og avløpsanlegg. Søknad om utslippstillatelse for kloakkvann behandles parallelt med reguleringsplanen.

Vann

Vannforsyningen vil skje fra eksisterende kommunal vannforsyning og hovedledning i Langøysundet.

Kloakk

Det legges opp til et felles kloakkledningsnett og felles slamavskiller med utslippsledningsledning til Langøysundet. For noen tomter vil det være behov for lokal pumping av kloakk til felles selvfallsledning og slamavskiller,

6.0 Virkninger av planforslaget

6.1 Overordnede planer

Reguleringsplanen detaljregulerer område avsatt til formålet i kommuneplanen. Det er ikke avdekket at planen vil ikke komme i konflikt med andre overordnede planer.

6.2 Landskap

Den eksisterende bebyggelsen ligger nedtrukket mellom små koller i området. Ny bebyggelse vil bli tilpasset terrenget på samme måte, men bebyggelsen nord for fylkesveien vil bli liggende noe høyere rundt den skogkledde kollen. Kollen er bevokst med sitkagran, og en del av denne skogen vil bli fjernet.

Oppe på kollen er arealet avsatt til lekeområde.

Utbyggingen og bebyggelsen vil ikke endre landskapstrekkene på spesiell negativ måte.

6.3 Stedets karakter

Planlagte utbygging skjer som fortetting og utvidelse av dagens bolig- og naustbebyggelse. Stedets karakter vil endres fra åpen/spredt bebyggelse til et tettere bolig- og sjøhusområde. Flere bygningsmiljøer i nærområder i dette øyområdet har tilsvarende karakter.

6.4 Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet berører Ostervatnet som sannsynligvis har vært brukt til østersoppdrett i tidligere tider. Ny bebyggelse legges mer enn 50 m fra strandlinjen, og område langs vatnet reguleres til friluftsområde. Kommuneplanens konsekvensanalyse konkluderer med at ny bebyggelse ikke vil ha for store negative konsekvenser for dette kulturminnet/kulturmiljøet. For øvrig er det ikke registrert andre kulturminner eller spesielle kulturmiljøer i planområdet eller i tiliggende område.

6.5 Forholdet til kravene i kapittel II Naturmangfoldloven

Kapittel II, § 4, uttrykker mål om å ivareta mangfoldet av naturtyper innenfor deres naturlige utbredelsesområde og med det arts mangfoldet og de økologiske prosessene som kjennetegner den enkelte naturtype. Målet er også at økosystemers funksjoner, struktur og produktivitet ivaretas så langt det anses rimelig.

Ut fra foreliggende kunnskap inneholder ikke området hvor det foreslås utbygging naturtyper eller utbredelsesområde for arter som tilsier at utbygging ikke bør gjennomføres ut fra føre-var-prinsippet.

Foreslåtte avløpsplan sikrer at kloakkvann ikke slippes ut i Ostervatnet og eventuelt påvirker de økologiske prosessene i dette gruntvannsområdet.

6.6 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Området rundt Ostervatnet, særlig de ytre områder, benyttes til rekreasjon og tur. Planlagte utbygging sør for Ostervatnet er ikke til hinder for slik aktivitet og opplevelse.

Strandområdet vest for bnr. 3 benyttes til rekreasjon som bading, soling og fiskeplass. Området har noen partier med svaberg. Dette området avsettes til friområde i planforslaget. Tilgjengeligheten til området, spesielt for bevegelseshemmede, forbedres ved anleggelse av vei fram til området.

6.7 Trafikkforhold

Fylkesvei til Hasseløya med næringsbebyggelse og boligområde går gjennom planområdet. Trafikken er begrenset.

For å bedre sikkerheten for myke trafikanter er det regulert inn gang- og sykkelvei langs fylkesveien og bussholdeplasser på begge sider av veien. Gang og sykkelveien vil bli skilt fra fylkesveien med fysisk trafikkskille, autovern, gjerde eller fortauskant. Endelig løsning krever nærmere vurdering og avklaring.

Eksisterende og nye avkjørsler vil få forbedret siktforhold, og antallet avkjørsler vil ikke bli økt. Noen eksisterende avkjørsler vil bli stengt og tilknyttet nye avkjørsler. Det er lagt vekt på å unngå å plassere avkjørsler rett overfor hverandre langs fylkesveien av trafikksikkerhetsmessige hensyn.

Selv om den nye bebyggelsen medfører økt trafikk og aktivitet i området antas det at de planlagte trafikksikkerhetstiltakene vil veie opp for den økte risikoen.

6.8 Barns interesser

Barns interesser ivaretas gjennom planprosessen og planløsningen. Det er avsatt område til lek og rekreasjon i tillegg til friluftsområdene.

6.9 Sosial infrastruktur

Det planlegges 6 nye boliger i området, noe som representerer en begrenset økning i barnetallet. Skolekapasiteten er tilstrekkelig. Det foreligger planer for bygging av ny privat barnehage på Langøya. Økt innbyggertall gir positiv virkning for opprettholdelse av servicetilbudet på Langøya, herunder butikk.

6.10 Universell tilgjengelighet

Bygge- og rekreasjonsområdene vil generelt gi god universell tilgjengelighet.

6.11 Energibehov – energibruk

Utbyggingen representerer ikke spesielle utfordringer med hensyn til energibehov.

6.12 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Det er gjennomført ROS-analyse for området med utgangspunkt i Fylkesmannens sjekkliste. Analysen omfatter vurdering av risiko og sårbarhet for både menneske, miljø og materiell. Følgende risiko er avdekket, og følgende avbøtende tiltak foreslås:

Tema	Risikovurdering	Avbøtende tiltak
Naturgitte forhold: Vind og bølger	Åpent/utsatt strandlinje mot sør-vest og sør-øst. Mulighet for økt hyppighet av ekstremvær og høy sjø.	Etablere sikker vindforankring av naustbebyggelsen. Sikker innfesting av takteking og fasadematerialer. Sikker utførelse og forankring/fortøyning av flytebrygge- og bølgedemperanlegg. Anlegge molo ut fra neset mot vest.
Trafikksikkerhet	Myke trafikkanter må benytte fylkesvei med gjennomgående trafikk og en del tungtrafikk.	På sikt bør det bygges gang- og sykkelvei langs riksveien. Trase avsettes i reguleringsplanen
Brannsikkerhet	Skog/lyngbrann vil kunne nå bebyggelsen Begrenset slokkevannsberedskap i det kommunale ledningsnettet.	Brannvannskapasiteten fra den kommunale vannforsyningen bør på sikt økes. Det er kort avstand til slokkevann fra sjø. Kommunal utrykningsberedskap må sikres.
Kraftforsyning	22-kV høyspentlinje gjennom bebyggelsen. Hensyn til strålingsulemper	Boligbebyggelse må legges utenom hensynssone på 10 m fra senter linje.

6.13 Jordressurser/landbruk

Tiltaket berører ikke dyrkbar jord eller beiteområder.

6.14 Teknisk infrastruktur

Vannforsyningen i området er tilfredsstillende, men vannledningsnettets har for liten kapasitet for slokkevann. Imidlertid er det god tilgang til slokkevann fra sjø.

Kloakkering kan skje til god sjøresipient med slamavskiller som rensetrinn.

6.15 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Utbyggingen vil kunne medføre kommunale investeringer for å øke kapasiteten/dimensjonene på vannledningsnettets i området og anleggelse av gang- og sykkelvei.

6.16 Konsekvenser for næringsinteresser

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

6.17 Interessesmotsetninger

Det er ikke avdekket tungtveiende interessesmotsetninger. Beboerne har vært opptatt av å kunne bevare rekreasjonsområdet på neset mot sjøen, dette er ivaretatt i planen. Det har også framkommet forslag om å heller legge småbåthavn til egnet bukt i den østre delen av planområdet, men dette er ikke i samsvar med kommuneplanens avklaringer, og er derfor ikke tilrådd av kommunen.

6.18 Avveining av virkninger

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

7.0 Planprosessen

7.1 Planprosess og medvirkning

Med grunnlag i kommunens godkjenning av oppstart regulering i sak 105/2009 i Averøy formannskap ble melding om igangsatt regulering kunngjort i Tidens Krav 31.07.09. Naboer, offentlige instanser og berørte interesser er gitt melding i brev dat. 29.07.09, med anmodning om frist for innspill innen 15.09.09.

7.2 Innkomne merknader/innspill

7.2.1 Averøy formannskap, vedtak sak 105/2009, møte 06.07.09

Kommunen setter følgende forutsetninger for reguleringsprosessen:

- Det gjennomføres ROS-analyse for hele planområdet.
- Planprosessen skal følge ny plan og bygningslov av 2008
- Averøy kommune krever spesifikke reguleringsbestemmelser som ivaretar kravet om universell utforming
- Det skal foreligge godkjent vann- og avløpsplan før planforslaget kan legges fram for behandling / offentlig ettersyn
- Planavgrensningen skal tydelig angis ved kunngjøring av oppstart planarbeid
- Tilstøtende grunneiere og sektormyndigheter mottar skriftlig varsel ved kunngjøring oppstart planarbeid.

Tiltakshavers vurdering:

Kommunens forutsetninger er lagt til grunn for planarbeidet og melding om planoppstart.

7.2.2 Ingeborg og Jonas Kippernes, bnr. 11, brev 11.08.09.

- Planlagt naustområde foreslås heller regulert i bukten mellom bnr. 2 og bnr. 4. Strandlinja syd-vest for bnr. 3 består av glatte svaberg, og er tidligere benyttet til opptrekk av småhval og klippfisketørring. Dette området benyttes i dag til rekreasjon som bading, soling og fiskeplass.
- Utbygging syd for fylkesveien vil ta bort det vesentlige av utsikt til fjord og fjell, noe som er sterkt beklagelig. Dette vil påføre de eksisterende boligtomtene en uerstattelig verdiforringelse.
- Det anmodes om at reguleringsplanen begrenses til område nord for fylkesveien, og at 100-m sona følges.

Tiltakshavers vurdering:

Bukta mellom bnr. 2 og 4 er godt egnet til naustområde og småbåtanlegg i sjøen, men dette området er ikke avsatt til dette formålet i kommuneplanen. Reguleringsplanen følger det avsatte området til naustformål, men formålsområdet gis mindre utstrekning ovenfor strandlinja og i retning vest enn det kommuneplanen viser. Mot vest på neset avsettes arealet til felles rekreasjonsområde.

Oppfylling for naustbebyggelse bør begrenses i område N1, og naust bør settes på stein-, tre eller betongkar godt fundamentet til fjellet, slik at områder med svaberg og rullestein beholdes mest mulig synlig.

Område for parkering avsluttes ovenfor svabergene.

7.2.3 Fiskeridirektoratet region Møre og Romsdal, brev 13.08.09.

Fiskeridirektoratet ber om å få tilsendt en plan/oversikt som planområdet.

Tiltakshavers vurdering:

Reguleringsplan for området vil bli oversendt i tilknytning offentlig ettersyn av planforslaget.

7.2.4 Statens Vegvesen, brev 13.08.09

- vegstrekningen har begrenset trafikk, men har betydning i transportmessig sammenheng på grunn av bedriftene mot vest.
- Standarden på veien er ikke god på grunn av vertikal- og horisontalkurvaturen.
- Det er ikke gang sykkelvei på strekningen
- Situasjonen for de myke trafikkantene er dårlig

Tiltakshavers vurdering:

I planforslaget er gang- og sykkelvei langs fylkesveien og busslommer regulert, dette sikrer trase for en framtidig utbygging.

Avkjørslene er vist med frisktssone, og er plassert slik at en unngår avkjørsler direkte overfor hverandre på motstående sider av fylkesveien.

7.2.5 Gunvor og Idar Gustad, bnr. 8, brev 30.08.09

Uttalelse er tilsvarende som for bnr. 11.

7.2.6 Møre og Romsdal fylke, brev 08.09.09

- Det må gis melding til kulturavdelinga dersom det under anleggsarbeider blir gjort funn som kan være av arkeologisk interesse.
- Barn og unge sine interesser må bli tatt vare på i planarbeidet
- Det må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet
- Det må gjennomføres oppstartmøte med kommunen dersom dette ikke er avholdt.

Tiltakshavers vurdering:

- *Krav om melding til kulturminnemyndigheten dersom det blir gjort funn av arkeologisk interesse tas inn i reguleringsbestemmelsene.*
- *Barn og unge sine interesser blir ivaretatt under planprosessen gjennom kommunens oppnevnte representant.*
- *ROS-analyse framgår av kapittel 7 nedenfor.*
- *Oppstartmøte er avholdt med kommunen 16-07-09.*

7.2.7 Ruth Maria A. og Rolf Magne Hansen, brev 14.09.09

- Det opplyses at flere av boligene i området benyttes som fritidseiendommer
- Område mot Langøysundet, og svabergområde, benyttes i dag som friområde for alle.
- Området på sørsiden av fylkesveien ligger innenfor 100m (byggeforbudsgrensen) fra Langøysundet.

Tiltakshavers vurdering:

Områder til boligbygging- og naustområde er avklart gjennom kommuneplanbehandlingen. Område med svaberg vest på neset foreslås avsatt til friområde.

7.2.8 Kystverket Midt-Norge, brev 01.10.09

- kystverket har ikke vesentlige merknader til varselet om planoppstart i reguleringsplanen. Dersom det tenkes småbåthavn/flytebryggeanlegg i tilknytning til naustene, må dette fremstilles. Selve anlegget, flytebrygger med utstikkere, bør vises på plankartet.
- Flytebrygger ved "åpen" sjø bør planlegges slik at de kan skjermes bak moloer. Dette med hensyn til nyttetrafikken i den viktige bi-leden gjennom Langøysundet. Det kan ikke påregnes begrensninger i båttrafikken i Langøysundet som følge av evt. bølgeproblematikk.
- Flytebryggeanlegg må utføres og forankres på en sikker måte, slik at de ikke slites løs og driver av til fare for båttrafikken. Anlegg må heller ikke stikke ut i farledsområdet.
- Før tiltak i sjø kan settes i verk kreves det tillatelse etter havne- og farvannsloven. Kristiansund og Nordmøre Havn IKS har forvaltningsmyndighet til å gi slike tillatelser.

Tiltakshavers vurdering:

Område til småbåtanlegg i sjø er avgrenset i planen. I bestemmelsene er det tatt inn at det kan anlegges molo ut fra neset mot vest for å skjerme mot bølger fra det mest åpne og værutsatte sjøområdet. I tillegg kan det anlegges flytende bølgedempere for å dempe bølger fra båttrafikken og vind, og flytebrygger for småbåter.

Plassering og utforming av flytebryggeanlegg og flytende bølgedempere detaljreguleres ikke i reguleringsplanen, men det tas inn i reguleringsbestemmelsene at det skal utarbeides detaljplan for anleggene som rammesøknad før det gis igangsettingstillatelse for enkeltanlegg.

Krav om søknad om tillatelse etter havne- og farvannsloven før tiltak i sjø kan settes i verk tas inn i reguleringsbestemmelsene.

7.2.9 Karen Kippernes Larsen, bnr. 3, brev 13.10.09

- motsetter seg på det sterkeste enhver regulering som tar sikte på bygging til bolig- og /eller næringsformål.
- Utbyggingen er i strid med Stortingsmelding nr. 39 om friluftsliv og målsettingen om å begrense alle former for bygging i strandsonen
- Utbyggingen er i strid med Stortingsmelding nr. 21 som oppfordrer kommunene til en streng praksis ved behandling av plansaker og dispensasjoner i hundremetersbeltet langs sjøen.
- Det vises også til Plan- og bygningslovens bestemmelser vedrørende krav om at det skal foreligge særlige og tungtveiende grunner for å kunne gi dispensasjoner.
- Vesentlige terrenginngrep og sprengningsarbeider i strandsonen og svabergområdet vest for bnr. 3 bør unngås
- Allmennhetens adgang til strandsonen og bruk av svabergområdet må beholdes
- En utbygging i denne strandsonen vil påføre eierne av naboeiendommene en betydelig forringelse av utsikt til sjø og fjell, noe som igjen vil medføre en uforholdsmessig stor forringelse av eiendommenes økonomiske og landskapsmessige verdi.
- En regulering som foreslått vil ha en farlig negativ presedensvirkning i forhold til regionale og nasjonale målsettinger knytt til vern av strandsone og norsk kystsone generelt.

Tiltakshavers vurdering:

- Reguleringen skjer med grunnlag i kommuneplanen og avsatte områder for bolig- og naustbebyggelse hvor det kreves reguleringsplan før området kan bebygges.
- Svabergområde vest på neset foreslås tatt vare på og regulert til friområde, samt at utførelsen av naust på og ved eiendommen skal skje på en slik måte at svabergområder og kuppelsteinstrand tas vare på. Naustene gis en begrensning i mønehøyden på 4,5 m for å redusere skjerming for utsikten mot sør fra boligen.

7.2.10 Averøy kommune, vedtak i formannskapet/planutvalget sak 49/2011.

I tilknytning til behandling av prinsippsak utbygging av gang og sykkelvei i tilknytning til boligfeltet Langøen Vest ber kommunen om at sammenhengende gang- og sykkelvei fra Langøyneset til og med boligfeltet på Uran blir medtatt i planene.

Tiltakshavers vurdering:

Gang- og sykkelvei til og med boligfeltet Langøen Vest og fram til Langøyneset er medtatt i planen for Langøen Vest.

Gang- og sykkelvei langs Uran-feltet og fram til vestlige plangrense for Langøen Vest medtas i reguleringsplanen for boligfeltet Uran.

7.2.11 Averøy kommune, E-mail 11.07.11.

Følgende punkter bør endres i planforslaget:

Planbeskrivelsen:

- Punkt 5.2: Første avsnitt: *Tomtestørrelse reguleres fra 700 til 1000m2* endres til *1100m2*. Punkt 5.2: Tredje avsnitt: *små brygger* endres til *sjøhus*

Reguleringsbestemmelser:

- § 3: Alle bygninger skal ha lik takform og takvinkel.
- § 3.1.4: Fyllinger for tomt 7 og 8 skal ikke overstige kote 9.
- § 3.2.4: Bolighus på tomt 7, 8, 9, 10, 11 og 12 kan ha maks 6,5 meter mønehøyde.
- § 3.1.4: Fyllinger for tomt 9, 10, 11 og 12 skal ikke overstige kote 12.
- § 3.2: Ta inn: Garasje kan føres opp i inntil 1 etasje.
- § 3.3: Andre avsnitt kan strykes.
- § 7.3: Fjerde avsnitt: *'som hovedregel'* strykes.
- § 8.4: Erstattes med: *'Hele felles lekeplass skal være opparbeidet innen det gis byggetillatelse for 3. boenhet i feltet.'*
- § 8. : Ta inn: Utslippstillatelse må være gitt før første byggetillatelse.

Plankart:

- Utenfor inntegnet molo må det angis fyllingsfot i plankartet.

Tiltakshavers vurdering:

Planforslaget er endret i samsvar med tilrådingen.

7.2.12 Innkomne merknader under offentlig ettersyn

Merknader og klager er innkommet fra følgende:

- | | |
|--|---|
| - Norges Vassdrags- og energidirektorat: | Ingen merknader |
| - Kristiansund og Nordmøre Havn: | Ingen vesentlige merknader |
| - Fylkesmannen i Møre og Romsdal: | Virkninger av planen må beskrives bedre i planomtalen |
| - Møre og Romsdal Fylkeskommune: | Virkninger av planen må beskrives bedre i planomtalen |
| - Statens Vegvesen: | Går mot at det legges opp til randbebyggelse med direkteavkjørsler på sørsiden av fylkesveien.
Avkjørsler må anlegges i samsvar med bestemmelsene i vegnormalene (frisikt 7x100m i kant fylkesvei)
Det må vises felles avkjørsel for eksisterende boliger på nordsiden av fylkesveien |
| - Flere grunneiere v/Jonas Kippernes: | Foreslåtte småbåtområde vil medføre omfattende naturinngrep for å få til en trygg og god hamn.
Foreslåtte molo vil bli dominerende og gripe inn i svabergene
Ber om at tidligere foreslåtte småbåthavnplassering lengre mot nordøst reguleres |

Planfaglig administrasjon i Averøy kommune har gått gjennom de innkomne merknader etter offentlig ettersyn av planforslaget, og oppsummert at følgende må endres/tas inn i planforslaget før kommunens sluttbehandling og egengodkjenning av planen:

- SOSI-koding for naust/småbåtanlegget må oppdateres jfr. nye tegneregler.
- Planbeskrivelsen må kompletteres med beskrivelse av virkninger av planforslaget, jfr. plan- og bygningsloven § 4.3.
- Gang- og sykkelveg må tydeliggjøres bedre i plankartet

- Tomtearrondering, byggegrense og avkjørsel fra fylkesvei for tomt 1, 2 og 3 vurderes nærmere.
- Mot naustområdet reguleres kjøreveg fram til formålsgrense naustområde. Det tas inn i reguleringsbestemmelsene at veien skal opparbeides med minimale terrenginngrep, og at sprengning tillates kun i svært begrenset omfang.

Tiltakshavers endringer av planforslaget:

SOSI-kode for naustområde er endret til kode 1589.

Virkninger av planforslaget er beskrevet under kapittel 6.0 – Virkninger av planforslaget.

Regulering og utførelse av gang og sykkelvei er tydeliggjort i reguleringsbestemmelsene.

Byggeområde for boliger på begge sider av fylkesveien er inntatt på kommuneplanen, og reguleringsplanen samsvarer med godkjent kommuneplan.

Antall eksisterende avkjørsler til bebyggelsen sør for Fylkesveien er 4 stk når en regner med avkjørselen til hytten mot vest. Mulighet for reduksjon av direkteavkjørsler på sørsida av Fylkesveien er vurdert og befart sammen med kommunen.

Det synes mulig å samordne foreslåtte avkjørsel til tomter 1, 2 og 3 med eksisterende avkjørsel til fritidsbolig like vest for plangrensen. Planforslaget er derfor endret i samsvar med denne løsningen.

Felles avkjørsel for eksisterende boliger nord for fylkesveien er tatt inn på planen og frisiktlinje 7 x 100 m er vist på planen for denne avkjørselen. For de øvrige avkjørsler er frisiktlinje satt til 6 x 100 m.

Kjøreveg er regulert fram til formålsgrense naustområde, og krav til minimale terrenginngrep i tilknytning til parkerings- og vei i svabergområde er ytterligere konkretisert i reguleringsbestemmelsene.

De områder som består av svaberg er i planforslaget regulert til friområde, hvor det ikke tillates inngrep.

Område til moloformål starter der svabergene avsluttes, og hvor grunnen består av grovere fjelloverflate som ligger i flomåloområdet. I reguleringsbestemmelsene er det stilt krav om en konstruktiv og estetisk god og sikker utførelse av molo med plastret overflate. Tiltakshaver mener kravene til utførelse og formålsgrensene sikrer en tilfredsstillende løsning for alle interesser.

Utfylling i sjøen for naustbebyggelse tillates kun innenfor område N3.