



Jaron Prosjekt

Sivilingeniør Jann Reistad
Rådgivende ingeniør og arkitekt - Prosjektadministrasjon, bygg og anlegg

Oterhammaren 10
6456 Skåla
Mobil: 918 85234
Org. nr.: 922 354 480
E-post: jann.reistad@gmail.com

Averøy kommune
v/Plan og utvikling
Bruvollveien 4
6530 Averøy

Deres ref

Vår ref:
D19.02-03.doc/JR

Saksbehandler
Jann Reistad

Dato
08.02.21

Planinitiativ, rev. 08.02.21

Anmodning om oppstartsmøte – revisjon av gjeldende reguleringsplan
Detaljregulering, Gaupsundet – hyttefelt, gnr. 90/89 i Averøy kommune

1.0 Innledning

Planområdet er del av søkers eiendom, beliggende på Storsandøya.

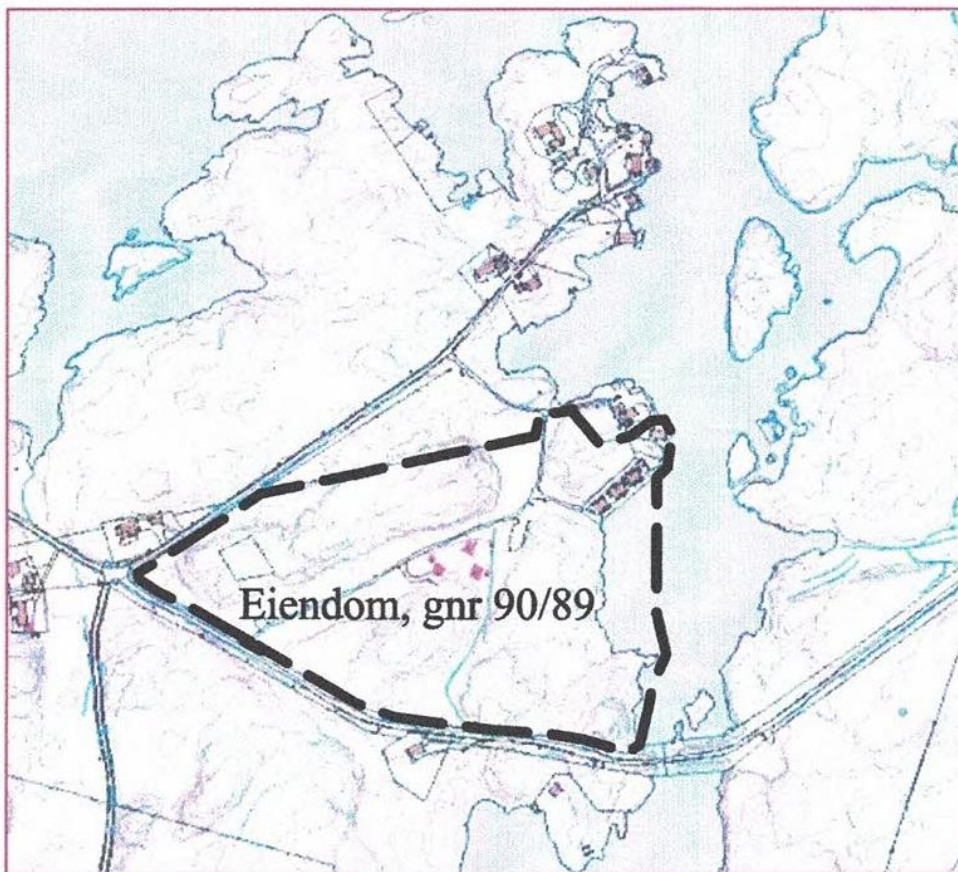
Arealet grenser mot sjøen i øst, mot natur/friluftsområde og offentlig veg i vest, mot natur/friluftsområde i nord, og mot natur/friluftsområde og offentlig veg i syd. Området ble innkjøpt av tiltakshaver og en samarbeidspartner i slutten av 2000-tallet. Intensjonen var å utvikle og etablere et attraktivt hytteområde.



Figur 1: Planområdets lokalisering

Rådgivende ingeniør og arkitekt innen:

Byggprosjektering	Brannkonsept	Driftsplaner for massetak
Byggeledelse	Prosjektledelse	Ansv. utførende innen bygg og anlegg
Arealplan	Kommunalteknikk	Søker, Prosjekterende, Utførende, Kontrollerende



Figur 2: Bildet viser plassering av søkers eiendom.

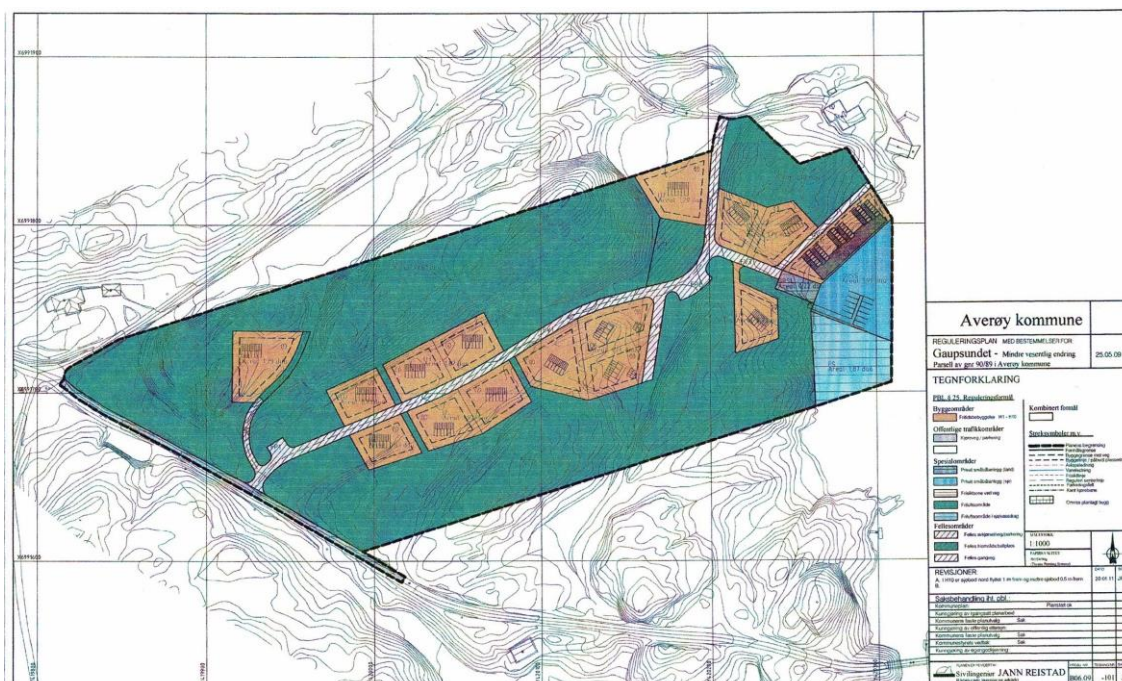
2.0 Gjeldende reguleringsplan

Tiltakshaverne møtte en del motstand i kommunens administrasjon vedrørende utforming av reguleringsplanen, spesielt vedrørende plassering av hyttene i planen.

Gjeldende reguleringsplan ble godkjent i 2009. Planens arrondering/hytteplassering m.v., med tomter som i det alt vesentlige lå i en «skyggedal», uten kontakt med, eller utsikt til sjø, skapte ikke interesse blant potensielle hytteetablerere.

På den desidert beste tomte i planen investerte tiltakshaverne i oppføring av et felt med 6 fritidsboliger i rekke langs fjorden, nordøst i planen. Disse fremstår, sammen med et romslig og tiltalende kaiareal foran seg, som et særs godt eksempel på kystnær bebyggelse. Tiltakshaver eier tre av disse bygg, mens de øvrige eies av en annen privatperson.

Det oppsto, som foran nevnt, ingen interesse blant potensielle hyttekjøpere for de øvrige tomtene. Dette endte med at Dag Hansen løste inn sin partnerens eierandel i felleseiendommen, for så å satse på en videreutvikling av området der hyttetomtene får bedre naturkontakt, bedre solforhold, bedre romslighet og ikke minst, god sjøutsikt m.v. Dette betyr ikke nødvendigvis at tomtene må være større, men de må tilfredsstillende basisvilkår. Tiltakshaver ønsker derfor å gjennomføre en revisjon av reguleringsplanen, der tomtene gis mer tiltalende plassering, som foran nevnt.



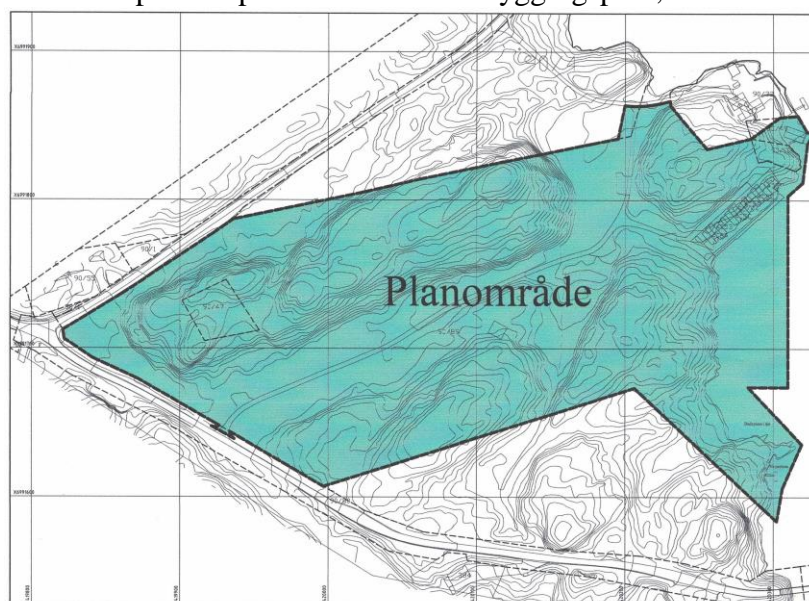
Figur 3: Gjeldende reguleringsplan

Det er også nødvendig å etablere tiltak som bedrer muligheten for aktivitet ved, og på sjøen. Som ledd i dette, ønskes områder i/ved sjøen mot øst regulert til flere rorbuer, småbåtanlegg med flytebrygger og utliggere, båtoppтрекк, samt badeplass/stupeplass for de mindre kresne. Fellesanleggene vil være tilgjengelig for alle som er etablert i planområdet, men også gjester er selvfølgelig velkomne.

Videre kan nevnes at tiltakshaver i 2020 har satt i gang oppføring av 3 nye hytter, på tomter (felt H6 i gjeldende plan), som med noe bedre arrondering, og bedre plassering på tomta, enn det som fremgikk av gjeldende reguleringsplan. Hyttene får nå bedre soltilfang og sikt mot sjø i nord.

3.0 Oppstart av arbeid med revisjon av reguleringsplanen

Arbeid med revisjon av reguleringsplanen har nå pågått i lengre tid. Det er vurdert flere løsninger med sikte på å skape en realiserbar utbyggingsplan, som vil fenge potensielle hytteinteresserte. Det



er avholdt flere møter med kommuneadministrasjonen gjennom planperioden, der vi har lagt frem planideer/ planskisser. Kommunen har vist positiv holdning til vårt pågående planarbeid, samt gitt oss gode tilbakemeldinger.

Eier av planområdet ønsker nå å investere i et revidert plankonsept med noe utvidet areal, og varierte tomter som har sjøutsikt, og nærkontakt med sjø og båtliv.

- Det etableres areal for caravnoppstilling (korttids-/langtids), med tilknyttet sanitæranlegg. Dette er gjerne tilpasset fiskeinteresserte, der utsikt ikke er primærformål. Men også for utendørs vinteropplag av campingvogn/bobil.
- Det etableres en sentralt beliggende lekeplass. Hyttefolk har jo også barn.
- Det etableres 2 felles grillplasser, med utmerket utsikt, og med minimal terrengmessig tilrettelegging.
- Det er avsatt områder langs sjøen, sydøst i planområdet, for felles soling/bading/stuping, for de mindre kresne.
- I gjeldende reguleringsplan er det medtatt ei hyttetomt nordvest i planen. Tomta er utstukket med innmålte grensemerker. Tomta har fått en annen form/arrondering enn hva som er gitt i reguleringsplanen. Tomta er ikke terrengmessig særlig god. Vi har nå terrengtilpasset tomta, som har gitt plass for to mindre tomter/hytter som faller langt bedre inn i terrenget.

6.0 Vannforsyning.

Planområdet er tilknyttet det private vannverket i området.

7.0 Avløpsplan

Det ble i 2006 utarbeidd avløpsplan for utbygging etter gjeldende reguleringsplan. Avløpsplanen har nødvendig godkjenning. Anlegget er opparbeidet i samsvar med plan, og har kapasitet for ytterligere flere hytteenheter.

Avløpsplanen vil etter hvert bli revidert med de endringer/utvidelser som følger av ny og revidert reguleringsplan, slik at anlegget kan betjene full utbygging.

8.0 Konklusjon

Vi ser frem til en snarlig, god og konstruktiv behandling av fremlagt planrevisjon.

oooOOOooo

Med vennlig hilsen

Jaron Prosjekt
Jann Reistad (sign. JR)