

Planbeskrivelse

Detaljreguleringsplan for Grindhaugen

Plan ID: 20190007

Planbeskrivelse: 05.12.2019

Tiltakshaver:

Ole Kårvåg og Sigbjørn Hoel

Ansvarlig Planlegger:

Ikon Arkitekt og Ingeniør
v/Halvard Vevang Straume
E-post: halvard@ikon.as

Innhold

1 Bakgrunn	3
1.2 Krav om konsekvensutredning	3
2 Planstatus og rammebetingelser	3
2.1 Overordnede planer	3
2.2 Gjeldende reguleringsplaner	4
2.3 Tilgrensende planer	4
3 Planområdet - eksisterende forhold	5
3.2 Dagens arealbruk, verdier og hensyn	5
4 Risiko- og sårbarhetsanalyse	7
5 Beskrivelse av planforslaget	8
5.1 Planlagt arealbruk	8
5.2 Planens utforming	9
6 Virkninger av planforslaget	10

1 Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Bakgrunnen for planarbeidet er behov for justering av en eksisterende reguleringsplan. Justeringene innebærer endring fra frittliggende småhusbebyggelse til konsentrert småhus bebyggelse på deler av arealet. Etablering av fortau som erstatning for planlagt gang- og sykkelveg. Justeringer av regulerte eiendomsgrenser, samt justeringer av formålsgrenser i samsvar med etablert infrastruktur.

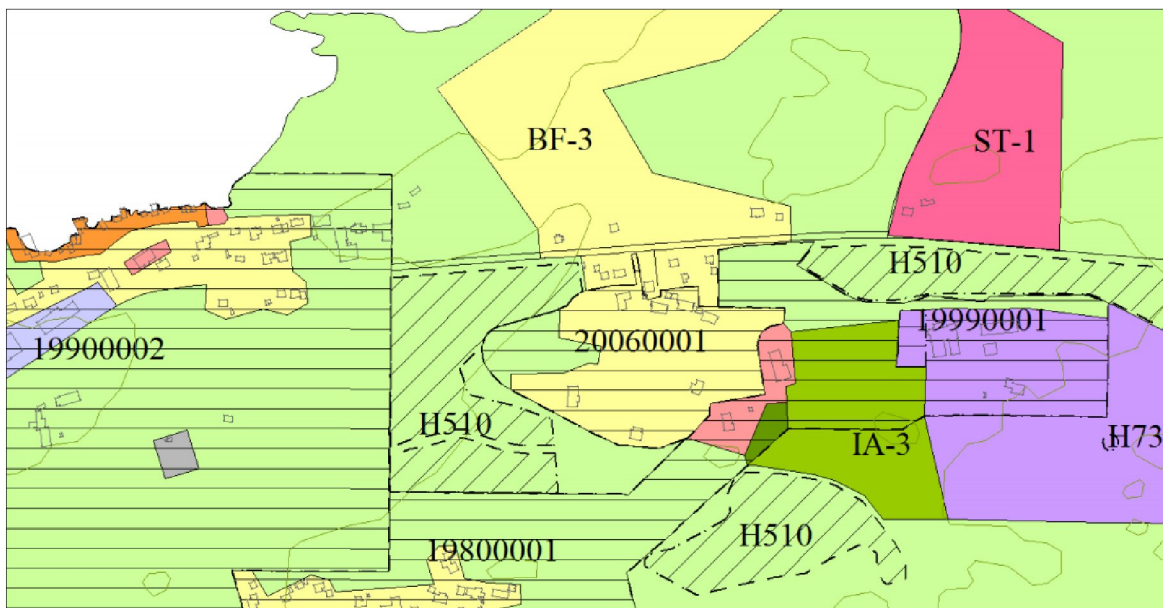
1.2 Krav om konsekvensutredning

Planarbeidet består i hovedsak av justeringer av eksisterende plan og arealformål. Planendringene er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredningen og arbeidet er vurdert til ikke å utløse krav om planprogram og konsekvensutredning.

2 Planstatus og rammebetingelser

2.1 Overordnede planer

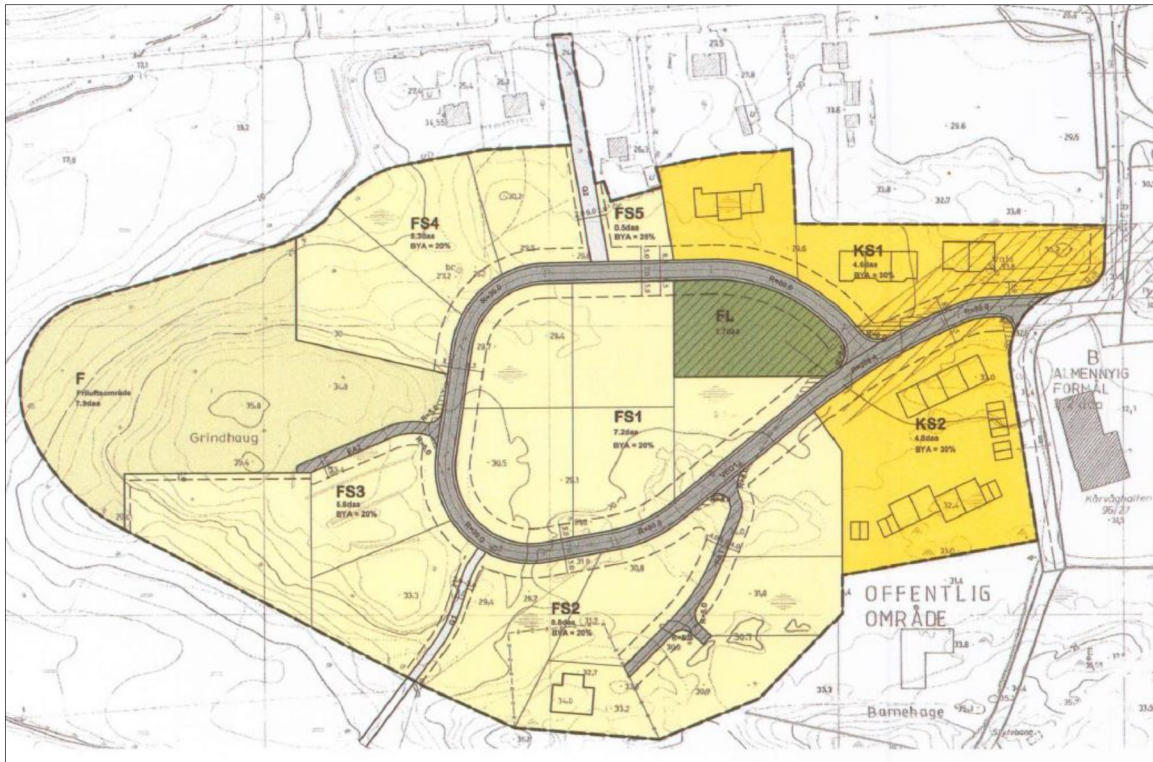
I kommuneplanens arealdel Averøy 2016-2028, plan-ID: 20150005 så er arealet avsatt til boligformål.



Utklipp av kommuneplanens arealdel 2016-2028. Planområdet som skal justeres er på kommuneplankartet vist med Plan ID: 20060001.

2.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planendringen baserer seg på gjeldende reguleringsplan for Grindhaugen vedtatt 27.06.2006, plan ID: 20060001.



Utklipp av reguleringsplan vedtatt 27.06.2006, plan ID: 20060001

2.3 Tilgrensende planer

Planen grenser til følgende reguleringsplaner:

- Hjertåsen, plan-ID: 19800001
- Barneskole Averøy vest, plan ID: 20170001

Det er en målsetting at justert plan skal knytte seg til planlagt fortausløsning i reguleringsplan; Barneskole Averøy vest, plan ID 20170001

3 Planområdet - eksisterende forhold

3.1 Beliggenhet

Planområdet ligger på en liten høyde i terrenget langs fv. 64, øst for Kårvåg sentrum.



3.2 Dagens arealbruk, verdier og hensyn

Dagens arealbruk

Området er i dag brukt til både frittliggende- og konsentrert boligbebyggelse. Arealet er delvis utbygd i henhold til gjeldende reguleringsplan. Infrastruktur med vei, vann og avløp er opparbeidet.

Planområdet ligger på en liten høyde i terrenget og har svært gode solforhold. Boligbebyggelsen består av ulike småhus, mens en mot øst har etablert større volum i form av barnehage og idrettsanlegg. Det er også planer om å etablere ny skole i området. Mot sør og vest grenser planområdet til landbruksområder.

Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner eller kulturminner fra nyere tid innenfor planområdet. I forbindelse med reguleringsplanen (vedtatt: 27.06.2006) var det stilt krav om arkeologiske registreringer, men området ble frigitt til utbygging av kulturminnemyndighetene underveis i planprosessen.

Naturverdier og rekreasjonsområder

Det er ikke registrert viktige naturtyper, verneområder eller viktige arter innenfor planområdet eller i nærheten av planområdet som kan være sårbar for utbyggingstiltaket. Det er heller ikke registrert viktige frilufts- eller rekreasjonsområder som vil være berørt av utbyggingen.

Landbruk

Planområdet grenser til landbruksområder mot sør og vest. Landbruksarealene er i drift.

Utbyggingsområdet er ikke i direkte konflikt med disse landbruksarealene. Tilkomsten til planområdet skjer fra nord med direkte tilkobling til fv.64. Her er plangrensen utvidet noe i forhold til dagens vei.

Dette på grunn av krav om fortau. Nytt fortau vil i all hovedsak ikke berøre de tilgrensede landbruksarealene på nordside av planområdet.

Trafikkforhold

Tilkomsten til planområdet skjer via eksisterende veg som knytter seg til fv.64. det er regulert ett nytt kryss og nye bussholdeplasser nede ved fylkesvegen. Det er stilt krav om at det skal reguleres inn nytt fortau i forbindelse med dette planarbeidet. Planområdet generer en begrenset mengde trafikk, men området deler tilkomst med barnehage og idrettsanlegg som i ulike perioder på døgnet skaper små trafikktopper.

Barns interesser

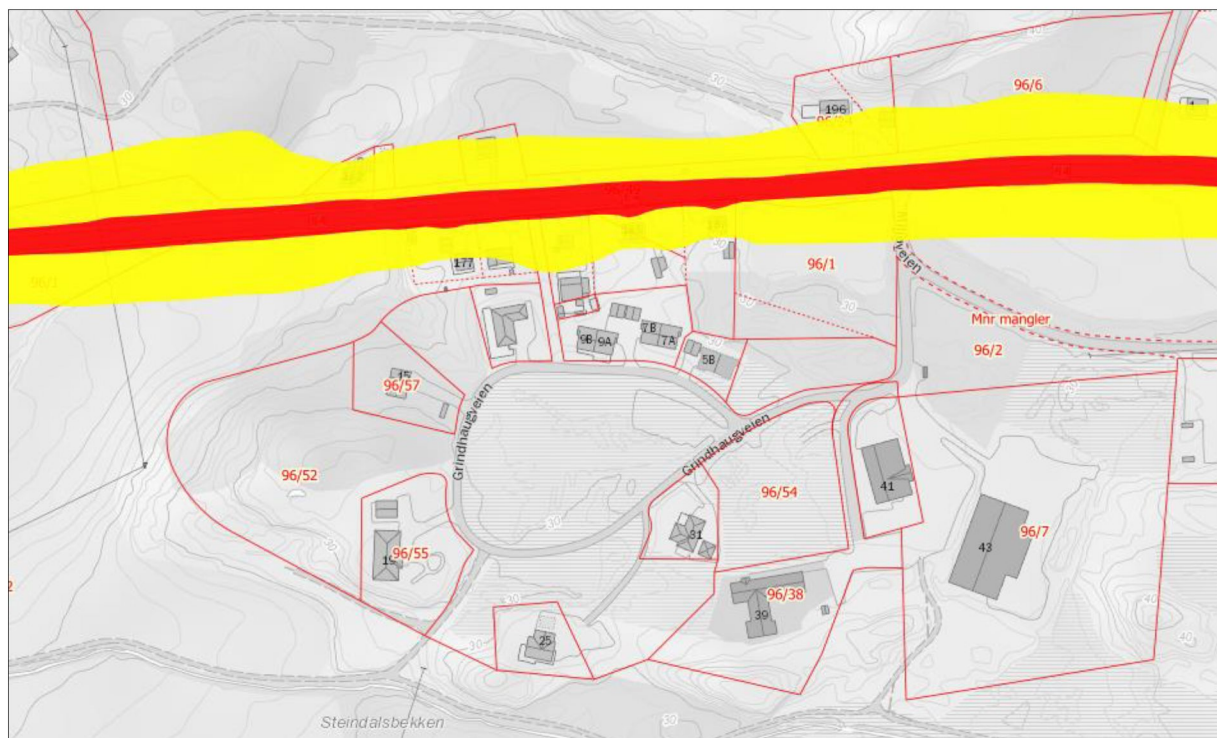
Det er etablert en grusplass innenfor planområdet. Plassene er enkelt opparbeidet med tanke på lek og ballspill, men arealet er liten grad brukt. Barna ser ut til å foretrekke å leke på arealene til tilgrensede barnehage og idrettsanlegg. Det er utover dette ikke kjent at barn og unge har andre interesser i området.

Tekniske infrastruktur

Det er etablert vei, vann og avløp i området. Området har også elforsyning og det er lagt til rette for å koble til flere boenheter til disse anleggene. Det er i planarbeidet stilt krav om etablering av nytt fortau.

Støy og luftforurensning

Området grenser til fylkesveg 64, men støykart viser at planområdet ikke er berørt av gul støysone. En er ikke kjent med at det er andre kilder til støy eller luftforurensning innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet.



Støysonekartet viser prognose 15-20 år fram i tid, og er utarbeidet av Statens vegvesen. Utsnitt av støysonekartet er hentet fra www.gislink.no

4 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er i forbindelse med dette planarbeidet utarbeidet en ROS-analyse. Denne analysen følger planen som eget vedlegg. Under er det kort redegjort for de funn som er gjort og som kan være av betydning for planen, samt at det er redegjort for behovet for eventuelle avbøtende tiltak.

Det er i ROS-analysen tre forhold som har en risiko- eller sårbarhet som krever at behov for avbøtende tiltak vurderes nærmere (tiltak/forhold i gul sone). Disse er vist i tabellen under:

Svært sannsynlig	-Landbruk -Idrett/lek				
Meget sannsynlig	-Forurensing/ renovasjon				
Sannsynlig					
Mindre sannsynlig					
Lite sannsynlig					
	Ufarlig	En viss fare	Kritisk	Farlig	Katastrofalt

Konsekvenser

Vurdering av behov for avbøtende tiltak:

Landbruk

Nytt fortau vil ligge tett på landbruksjord. Det vil for det meste være krattskog som går tapt, men fortauet vil også legge beslag på noe kvadratmeter matjord. Det anbefales at landbruksarealet legges helt inntil fortauet i framtiden etter at fortauet er etablert. Det eventuelle tapet av matjord vurderes å være så lite at det ikke utløser krav om avbøtende tiltak.

Idrett/lek

Det er etablert en ballplass/lekeplass innenfor planområdet. Plassen er lite brukt og bærer preg av det. Arealet ligger innenfor området avsatt til lek. En må sørge for at det blir satt av tilstrekkelig areal til lek i ny plan. Hvis en velger å flytte lekeplassen, så må en sørge for at ny lekeplass blir etablert i forbindelse med utbyggingen.

Forurensing/renovasjon

Det ligger et renovasjonsanlegg/miljøstasjon like øst for planområdet. En kan ikke se at dette anlegget har direkte innvirkning på planområdet eller at anlegget utløser behov for avbøtende tiltak.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Planlagt arealbruk

Tabellen viser fordeling av areal på de ulike arealformålene.

Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (3)	18,9
1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (4)	19,5
1610 - Lekeplass	1,5
Sum areal denne kategori:	39,9
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2010 - Veg (2)	0,6
2011 - Kjøreveg	1,9
2012 - Fortau	0,3
2018 - Annen vegggrunn - tekniske anlegg (5)	1,6
Sum areal denne kategori:	4,3
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
3031 - Turveg	0,4
Sum areal denne kategori:	0,4
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	Areal (daa)
5110 - Landbruksformål	4,2
5130 - Friluftsmål	6,5
Sum areal denne kategori:	10,6
Totalt alle kategorier: 55,2	

5.2 Planens utforming



Kartene over viser gammel og ny plan. Planen til venstre er vedtatt 27.06.06, mens planen til høyre er det nye planforslaget. Det er gjennomført relativt små justeringer i det nye kartet sammenlignet med planen fra 2006.

Det er i justert plan satt av noe mer areal til konsentrert småhusbebyggelse til fordel for areal som tidligere har vært avsatt til frittliggende småhus. Dette skyldes dels at delområdene allerede er etablert som konsentrerte bebyggelse, samt endret etterspørsel etter boligtyper. Innenfor delområde BKS3 er det blant annet ønskelig å etablere små boenheter med livsløpsstandard – beregnet på eldre. Ny plan vil som følge av disse justeringene åpne for noen flere boliger enn den opprinnelige planen.

Område B4 er også utvidet noe. Bakgrunnen for dette er at areal avsatt i gammel plan ikke var egnet til utbygging. Det er tidligere gitt byggetillatelse for denne utvidelsen og grunnarbeidet er påbegynt. Den justerte grensen i planen følger grensene for det påbegynte arbeidet som går fram av flyfoto av området.



Skog og torv er fjernet. Ny formålsgrense for B4 er basert på inngrepet som går fram av flyfotoet.
Kilde: www.gislink.no (20.11.2019)

Byggehøyder beregnes ut fra gjennomsnittlig planert terreng og mønehøyde skal ikke overstige 9 meter. Gesimshøyde skal ikke overstige 7 meter. Grad av utnytting vil for eneboligtomter være %BYA=20%, for konsentrert småhusbebyggelsen vil utnyttningen være %BYA=30%.

Parkering

For frittliggende småhusbebyggelse skal det avsettes plass for en garasje/carport, samt biloppstilling til minst 1 bil (totalt minimum 2 parkeringsplasser). For konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes 1,5 parkeringsplasser per boenhet. For konsentrert småhusbebyggelse vil det være aktuelt å etablere felles parkeringsløsninger.

Tilknytting til infrastruktur

Ny bebyggelse skal knytte seg til infrastrukturen som allerede er etablert innenfor planområdet.

Utforming av veger og fortau

I den opprinnelige planen var det regulert kjøreveg på 5 meters bredde, i tillegg var det satt av grøfteareal. Totalt var det satt av vegareal med 7 meters bredde. Vegen er ikke bygd i samsvar med plan, og er etablert med 4 meters bredde.

Totalt regulert vegareal har 7 meters bredde også i ny plan.

I opprinnelig plan var det regulert en gangveg sentralt i planområdet som knyttet seg til fylkesvegen. Denne er fjernet i ny plan og erstattes med fortau langs kjøretilkomsten inn til planområdet. Nytt fortau vil koble seg til regulert fortau i tilgrensende reguleringsplan, og vil sikre myke trafikanter trygg tilkomst til planområdet, samt til barnehage, ny skole og idrettsanlegg i nærområdet. Nytt fortau reguleres med 3 meters bredde.

Lek

Det er etablert et lekeareal sentralt i planområdet. Arealet var i opprinnelig plan 1,7 daa. På grunn av at kjøretilkomsten ikke er bygd i samsvar med opprinnelig reguleringsplan, så er ny lekeplass redusert til 1,5 daa. Dette er mer enn nok til å tilfredsstille gjeldende krav til størrelse på lekeplass for dette området. Friluftsområde LF på 7 daa er også tilgjengelig for egenorganisert lek. I tillegg vet en av erfaring at barna i dag i stor grad bruker barnehagen og idrettsanlegg til lek og aktivitet på fritiden.

6 Virkninger av planforslaget

Ny plan er kun en justering av eksisterende plan for området vedtatt 27.06.2006. Justeringene som er gjort er en tilpassing til den infrastrukturen som er etablert, samt at det er lagt til rette for en fortausløsning som er mer realistisk å etablere enn den løsningen som opprinnelig var planlagt. Det er også lagt til rette for mer konsentrert bebyggelse for å imøtekomme gjeldende etterspørsel.

Justert reguleringsplan vil ikke gi vesentlige negative virkninger for miljø og samfunn sett i forhold til opprinnelig reguleringsplan.