



Averøy kommune

SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 19/01382-13
Saksbehandler Maxim Galashevskiy

Endring av reguleringsplan Grindhaugen. Avsluttende behandling.

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Averøy formannskap	11.05.2020	36/20
2 Averøy kommunestyre	11.05.2020	17/20

Averøy formannskap har behandlet saken i møte 11.05.2020 sak 36/20

Møtebehandling i Averøy formannskap 11.05.2020:

Møtebehandling

Votering

Enstemmig vedtatt.

Averøy formanskaps innstilling

Averøy kommune egengodkjenner forslaget til endring av reguleringsplanen Grindhaugen. Planforslaget består av plankart og planbestemmelser datert 05.05.2020. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14.

Averøy kommunestyre har behandlet saken i møte 11.05.2020 sak 17/20

Møtebehandling

Votering

Enstemmig vedtatt.

Averøy kommunestyres vedtak

Averøy kommune egengodkjenner forslaget til endring av reguleringsplanen Grindhaugen. Planforslaget består av plankart og planbestemmelser datert 05.05.2020. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14.



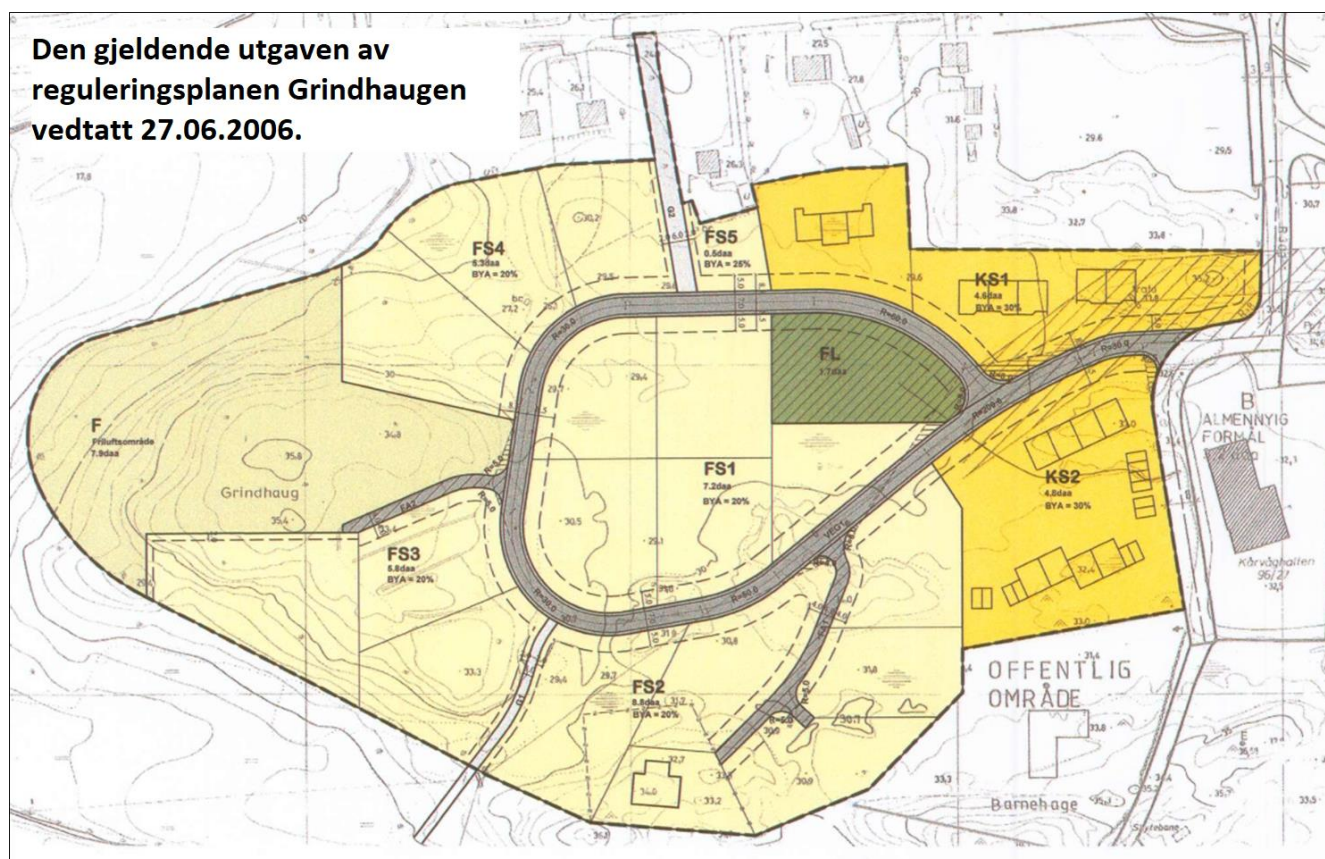
Endring av reguleringsplan Grindhaugen. Avsluttende behandling.

Rådmannens innstilling:

Averøy kommune egengodkjenner forslaget til endring av reguleringsplanen Grindhaugen. Planforslaget består av plankart og planbestemmelser datert 05.05.2020. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14.

Saksopplysninger

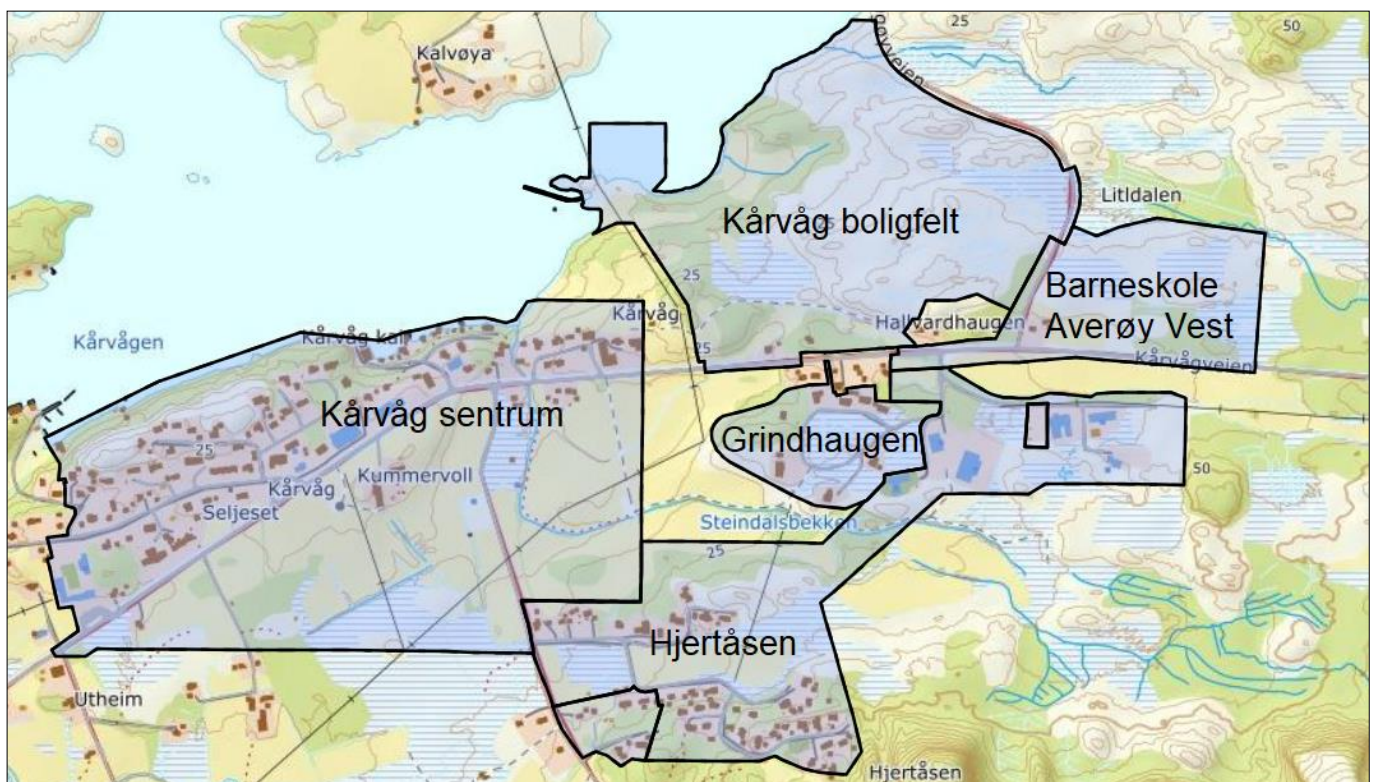
Ikon AS foreslo på vegne av Ole Kårvåg og Sigbjørn Hoel endring av reguleringsplanen for boligfeltet Grindhaugen. Oppstartsmøtet for planprosessen ble gjennomført 24.09.2019. Kommunen mottok endringsforslaget 19.12.2019. I møtet 10.03.2020 vedtok formannskapet å legge endringsforslaget ut til offentlig ettersyn (FSK 15/20).



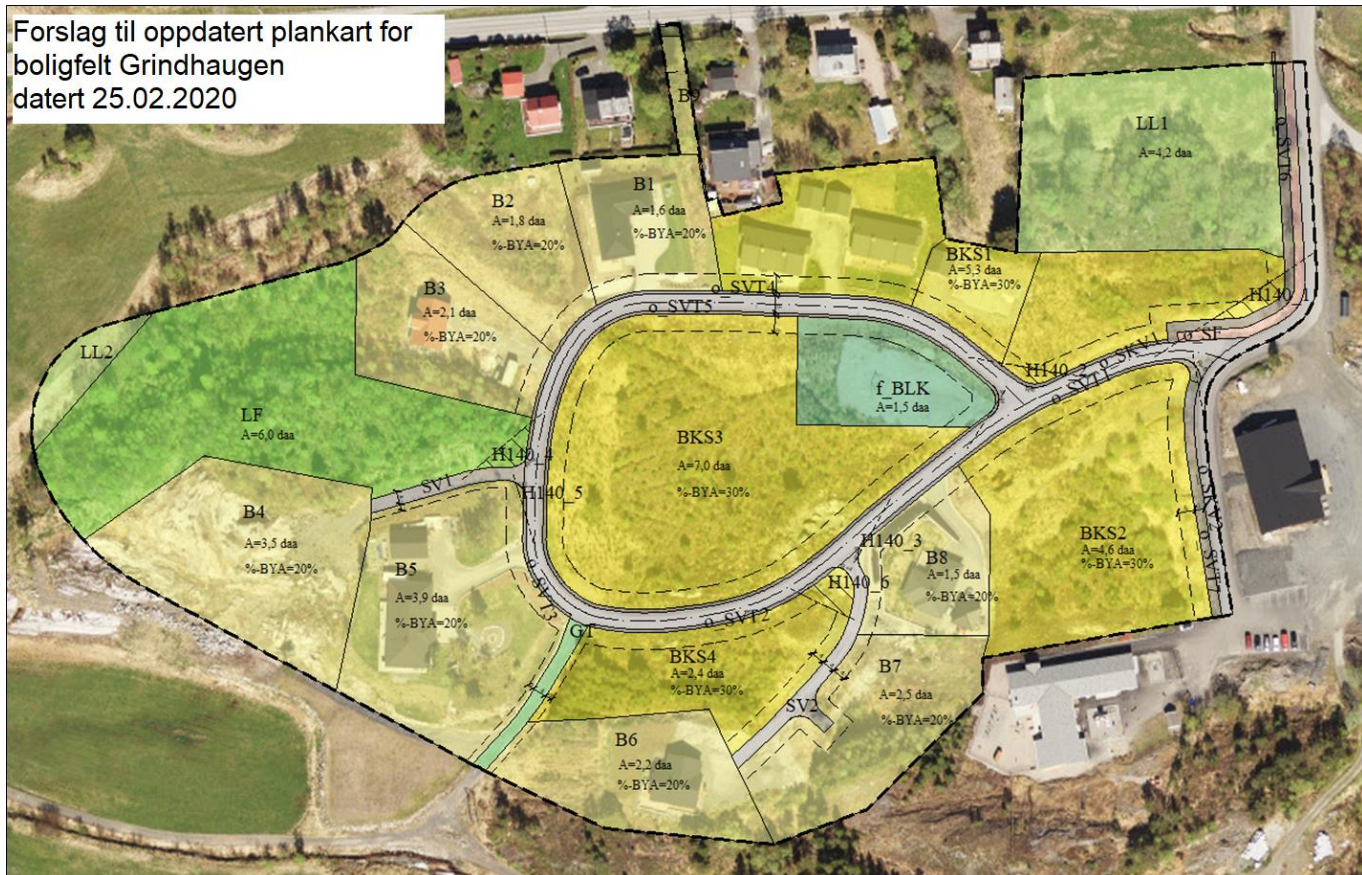
Per i dag er det etablert intern vei, felles lekeplass, 2 tomannsboliger, og 5 eneboliger. Intern vei er asfaltert. Det er etablert veibelysning. Feltet er tilkoblet til kommunal slamavskiller med avløp til sjøen.



Gjeldende reguleringsplaner i området:



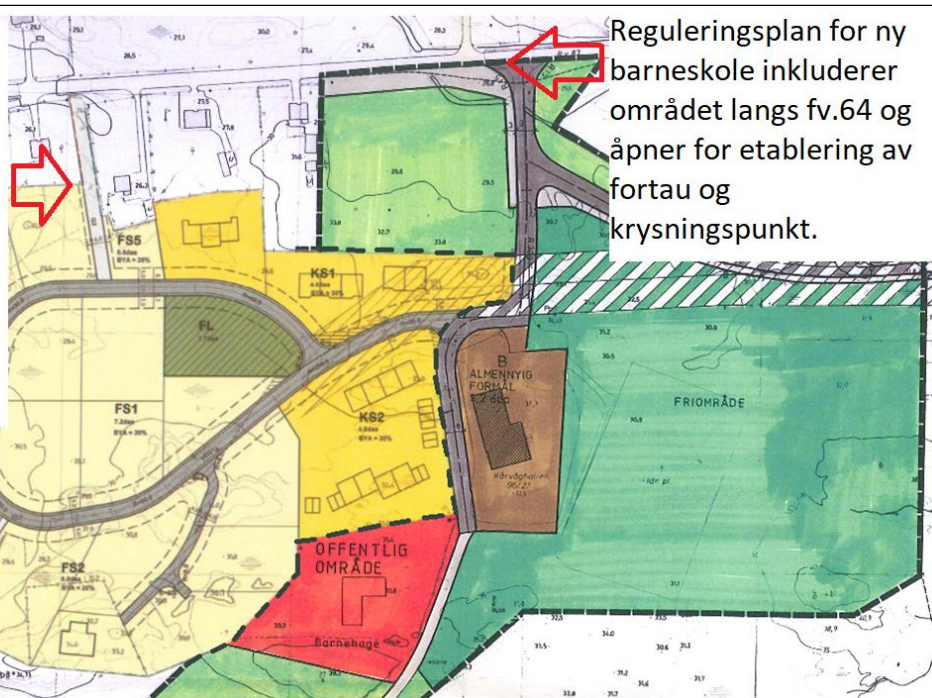
Forslag til oppdatert plankart for
boligfelt Grindhaugen
datert 25.02.2020



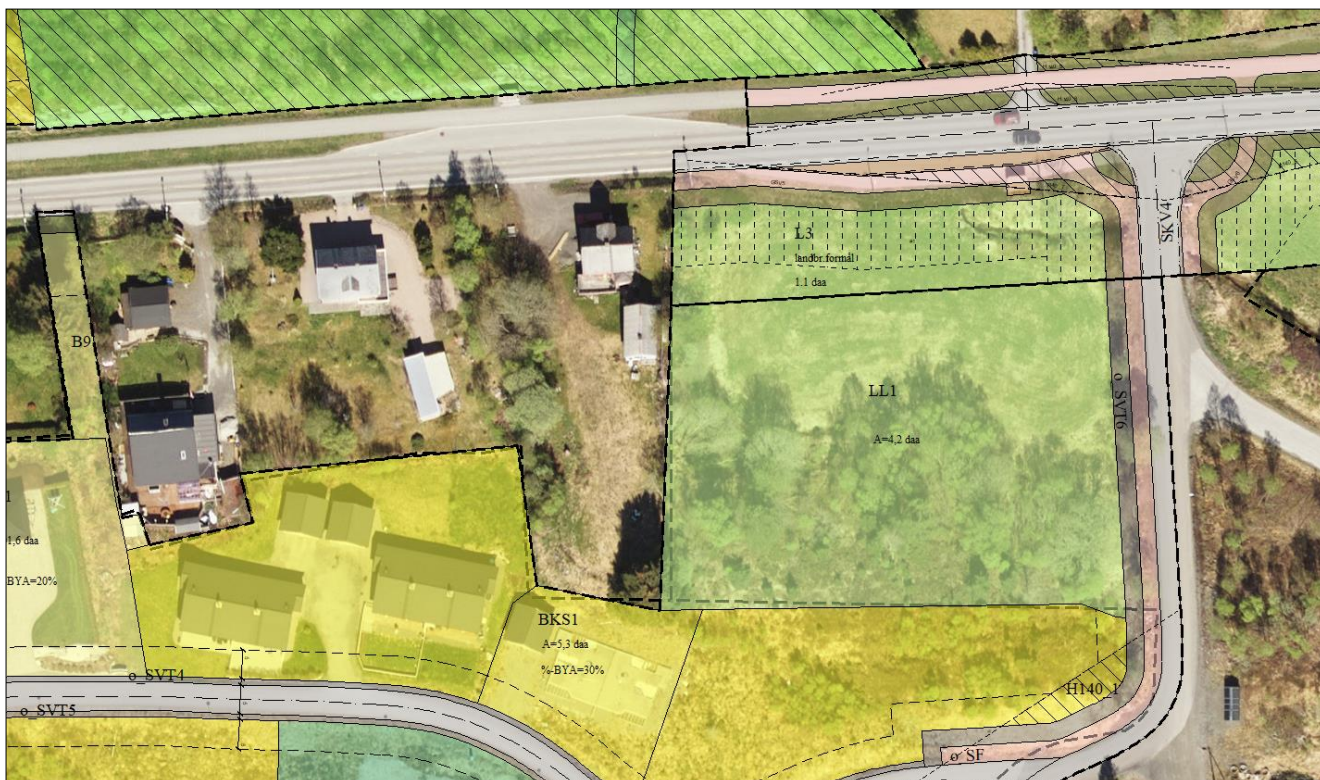
Tiltakshavere foreslo følgende endringer av reguleringsplanen:

- Fortau.** Adkomstløsning for gående og syklende ønskes endret. Gangvei G2 er uheldig plassert. Det er foreslått å erstatte den med fortau (o_SF) langs kommunal vei. Arealformål av området G2 endres fra gangvei til boligformål (B9). Dette området kan overføres som tilleggsareal til nærliggende boligeiendommer.

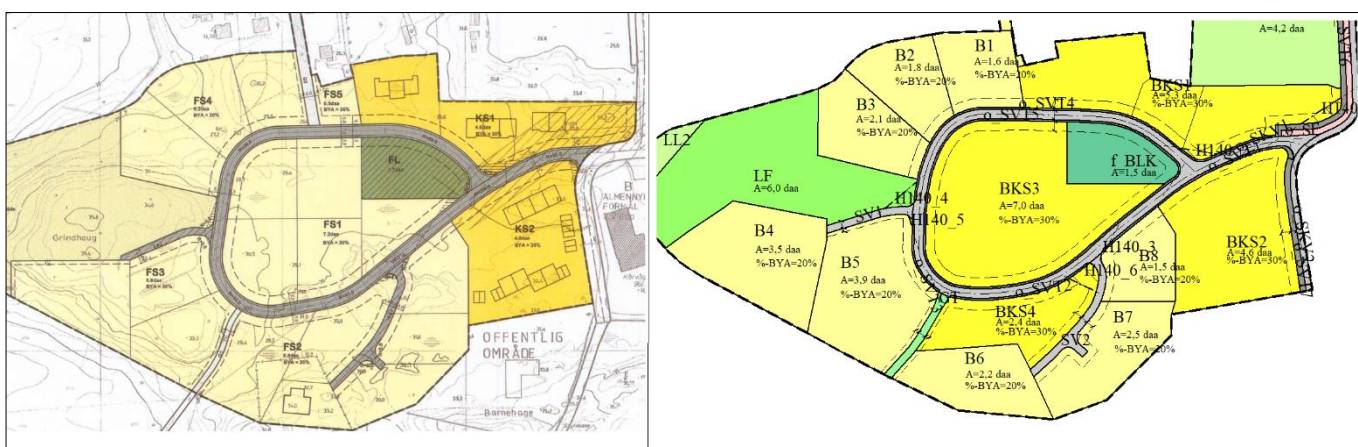
Området G2 er regulert i planen Grindhaugen for etablering av gangvei frem til gang- og sykkelvei langs fv.64. Det ble tidligere vurdert av Statens Vegvesen at etablering av krysningspunkt over fv.64 ved området G2 er uheldig mht. trafiksikkerhet.



Reguleringsplan for ny barneskole inkluderer området langs fv.64 og åpner for etablering av fortau og krysningspunkt.



- 2) **Vei.** Etablert intern vei er etablert med mindre avvik fra gjeldende reguleringsplanen. Det foreslås å tilpasse lokalisering av veitrase på plankartet til etablert vei. Regulert veibredde beholdes som i gjeldende plan.
- 3) **Boligtype.** Området FS1, FS5 og en del av området FS2 ønskes omregulert for konsentrert boligbygging. Bestemmelsene endres for å åpne for etablering av tomannsboliger, rekkehus, kjedehus. Tillat % bebygd areal i disse områdene økes fra 20 til 30 % av tomtestørrelse. Vestlig del av området FS3 utvides mot nord og vest.

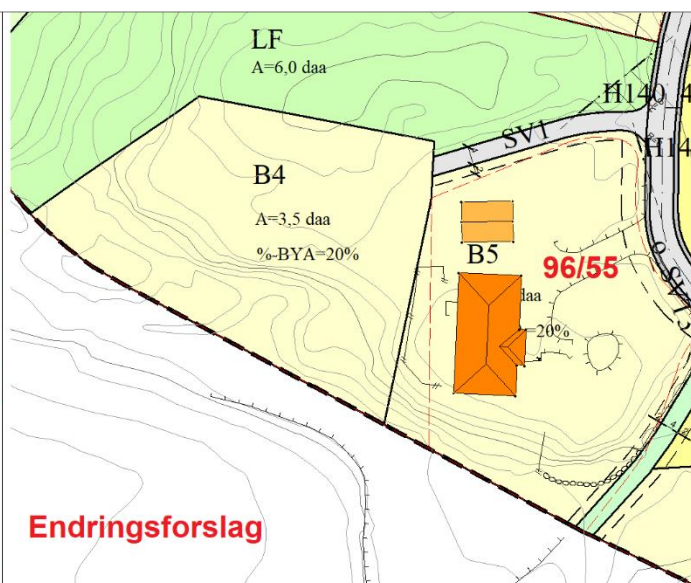
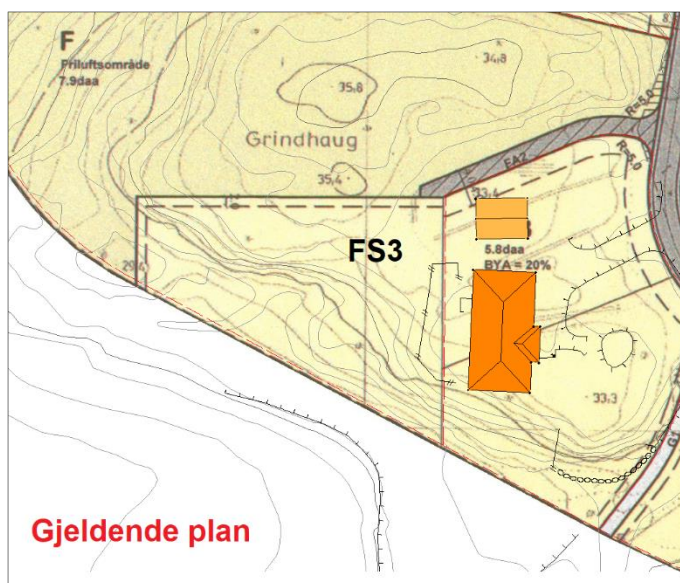


- 4) **Utvidelse og oppdeling av boligområdet FS3.**

Området FS3 er i utgangspunktet regulert for fradeling av 3 boligtomter. De to østligste tomtene ble sammenslått tidligere etter dispensasjonsbehandling (B5).

Eieren av den bebygde nabotomten 96/55 (B5) foreslo å slå de østlige tomtene sammen på plankart og flytte tomtegrensen mot vest. Denne justeringen av regulert tomtegrense åpner for utvidelse av tomten med ca. 260 m².

Det foreslås også å utvide vestre tomten (B4) i området FS3 mot nordvest. Tomten har en skråning i midten med ca. 7 meters høydeforskjell. Utvidelse at tomten mot nord øker tomtestørrelse med 1,4 daa og åpner for etablering av hus på mer flatt terreng.



Ved behandling av endringsforslaget foreslo kommunen følgende endringer av reguleringsplanen:

- 1) Planbestemmelser.** Bestemmelsene revideres i forhold til plan- og bygningsloven av 2008. Det gis nye områdenavn til områdene i reguleringsplanen.

Rekkefølgekravet om etablering av en gangvei til fv.64 som er knyttet til tillatelse til 11. bolig i feltet endres (Det er per i dag etablert 9 boenheter i feltet). Rekkefølge kravet knyttes til brukstillatelse til neste bolig i feltet.

- 2) Jordbruk.** Den vestlige delen av friluftsområdet LF går over på dyrka jord. Området med dyrka jord bør reguleres til jordbruksformål (LL2).



Planområdet bør utvides for å omfatte landbruksareal på eiendommene 96/1 og 96/2 som inngår i reguleringsplan Hjetåsen (Plan Id 19800001).



- 3) Planområdet utvides mot øst for å regulere veikrysset og en del av veien som går mot barnehagen.** Veien o_SKV2 reguleres til veiens senterlinje. Samtidig reguleres byggegrense mot veien. Frisiktsoner oppdateres i samsvar med veilederen N100.

Vurdering

Etter formannskapetets vedtak ble planforslaget sendt på høring til offentlige instanser og berørte grunneiere og lagt ut til offentlig ettersyn på kommunens nettside. Høringsuttalelsene er oppsummert i tabellen under.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal (28.04.2020): <i>«Friområdet (LF) ved Grindhaugen blir redusert i storleik til fordel for bustad - frittliggande B4. Ein særleg kvalitet ved dette friområdet er arealet på og kring dei to toppunkta på Grindhaugen (om lag 35 m.o.h), sidan slike høgdedrag gjerne kan fungere som nærturmål for dei som bur i feltet. Nærturmål er viktig for folkehelsa, og barn og unge er ei viktig brukargruppe i den samanheng. Med utviding av B4 legg bustadtomta beslag på deler av toppen av Grindhaugen, og vi kan ikkje sjå bort frå at bustadinteressene vil ha privatiserende effekt på deler eller heile høgdedraget».</i> <i>«Endringa fører til at areal til frittliggande bustad B4 blir heile 3,5 dekar. Sjølv om terrenget er utfordrande til bustadbygging så bør det vere mogleg å bygge ein bustad på arealet utan å ta areal frå friområdet. Fjerning av vegetasjon som allereie er gjort (jf. flyfoto) kan tilbakeførast og treng ikkje legge føringar for avgjerda i plansaka».</i> <i>«Planendringa opnar i tillegg for auka bustadbygging elles i feltet. Det er eit grep som gjer det ekstra viktig å ta vare på fellesområdet Grindhaugen».</i> <i>«Fylkesmannen rår til at bustadareal B4 ikkje blir utvida til 3,5 dekar på bekostning av regulert friområde LF. Andre planendringar har vi ikkje merknadar til».</i>	- Merknaden tas delvis til følge. Tomtestørrelse reduseres med ca. 250 m² i nord. I opprinnelige planen har denne tomten en skråning i midten med ca. 7 meters høydeforskjell. Tiltakshavere foreslo å utvide tomten for å inkludere flatere området i nord der vegetasjonen og jorddekke er fjernet. Utvidelse at tomten åpner for etablering av hus på ett plan uten behov for vesentlig terrenginngrep. Det regulerte friluftsområdet LF nord for tomten B4 med et areal på 6,2 daa vil fortsatt egne seg bra for etablering av utsiktsplass, eller annen tilrettelegging for friluftsliv. Det vurderes at utvidelse av tomten ikke vil medføre forringelse av tilstøtende friluftsområdet siden det vil være mulig å beholde vegetasjonen som skjerming mot bebyggelse. Det vurderes at utvidelse av tomten ikke vil medføre vesentlig endring av landskapsbildet siden det er allerede etablert et bolighus på nabotomt som ligger på samme høyde.
Møre og Romsdal fylkeskommune (29.04.2020): <i>«Vi har ikkje merknader til intensjonane i framlegget, men reiser tvil ved om endringane er av ein slik karakter at dei kan falle inn under reglane for forenkla prosess, jamfør pbl §12-14».</i>	Fase med varsling om oppstart av planprosess/innsamling av innspill til planprosess ble ikke gjennomført da området er regulert fra før, og endringen ikke medfører noen vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn. Det vurderes at åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter er tilstrekkelig sikret. Berørte grunneiere ble varslet med brev. Vedtak om oppstart av offentlig ettersyn ble kunngjort i lokal avis. Planforslaget var tilgjengelig for gjennomsyn på kommunens nettside.

	Averøy kommune behandlet tidligere endring av reguleringsplaner Hasseløy Boligfelt Sør, Langøen Vest, Bruhagen Panorama og Hestvikholmen på samme måte.
--	---

Fremlagt forslag til endring av reguleringsplan Grindhaugen tilsvare krav i plan- og bygningsloven (LOV-2008-06-27-71) og i kart- og planforskriften (FOR-2009-06-26-861).

Det er gjennomført risiko- og sårbarhetsvurdering i samsvar med plan- og bygningslovens § 4-3.

Analysen viser at etablering av fortau vil medføre omdisponering av ca. 17 m² fulldyrka jord. Omdisponering av matjord vurderes i dette tilfellet å være akseptabel siden dette er nødvendig for etablering av anlegg som øker trafiksikkerhet for gående og syklende på denne veistrekningen.

Oppdatering av gammel papirbasert plankart til digital plan etter gjeldende sosi-kartstandart og oppdatering av planbestemmelser i forhold til plan- og bygningsloven av 2008 vil forenkle behandling av byggesaker.

Plankart og planbestemmelsene ble revidert etter fylkesmannens tilråkning (reduksjon av tomt B4). Omfanget av endringene utløser ikke behov for ny offentlig ettersyn.

Det vurderes at endringsforslaget kan egengodkjennes.

Vedlegg

ROS-analyse - Grindhaugen - 20112019

Planbeskrivelse - Endring av Grindhaugen - 05122019

Bestemmelser - Grindhaugen - 05052020

Plankart - Grindhaugen - 05052020

RETT UTSKRIFT

DATO 14.mai.2020