

Averøy kommune  
Bruvollveien 4  
6538 Averøy  
[postmottak@xx.kommune.no](mailto:postmottak@xx.kommune.no)

Deres referanse:

Deres brev av:

Vår referanse:

Vår dato:

23-051 VJG

25.01.2024

## Planinitiativ for privat detaljregulering

|   |                               |  |
|---|-------------------------------|--|
| <b>Kommune:</b><br>Averøy   | <b>GNR:</b><br>47             | <b>BNR:</b><br>88  |
| <b>Kunde/tiltakshaver:</b><br>Steinsvikhøgda<br>utbyggingselskap as | <b>Telefon:</b><br>934 90 810 | <b>E-post:</b><br><a href="mailto:Per.arne@mosnes.no">Per.arne@mosnes.no</a>                 |
| <b>Konsulent:</b><br>Arkitektkollegiet as                           | <b>Telefon:</b><br>415 15 378 | <b>E-post:</b><br><a href="mailto:vidar@arkitektkollegiet.no">vidar@arkitektkollegiet.no</a> |

Vi ønsker med dette oppstartsmøte for detaljregulering.

Vi er klar over at reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige, og vi stiller med fagkyndig deltakelse på møtet. Fra forslagstiller møter:

- Per Arne Fladseth – Tiltakshaver
- Vidar Julian Grovassbakk - Plankonsulent

Det er ønskelig at også *teknisk drift* deltar på møtet.

Vi ønsker å få belyst følgende tema:

- Kommunens vurdering av endring av bygningstypologi og fortetting

## Innholdsfortegnelse

|   |   |
|---|---|
| Planinitiativ for privat detaljregulering .....                           | 1 |
| Plantype.....   | 2 |
| Forslag til plannavn .....  | 2 |
| Planinitiativ.....  | 2 |
| Beskrivelse av tiltak .....   | 2 |
| Beliggenhet/størrelse.....  | 4 |
| Gårds- og bruksnr. som involveres i planforslaget med hjemmelshavere..... | 5 |
| Status eiendomsgrenser.....   | 6 |
| Forholdet til teknisk infrastruktur og utbyggingsavtale .....             | 6 |
| Opplysninger jf. forskriftens §1 – Krav til planinitiativet.....          | 6 |
| Forventede problemstillinger.....   | 7 |

## Plantype

|  |  |            |   |            |  |                |
|--|--|------------|---|------------|--|----------------|
|  |  | Områdeplan | X | Detaljplan |  | Mindre endring |
|--|--|------------|---|------------|--|----------------|

## Forslag til plannavn

*Detaljregulering Steinsvikhøgda*

## Planinitiativ

### Beskrivelse av tiltak

Tiltakshaver ønsker å omregulere B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8 og B11, samt gjøre tilpasninger av lekeareal for å tilpasses endringene i «Reguleringsendring for Steinsvikhøgda» PlanID: 1554 20150001. Omreguleringen vil ikke berøre B9 og B10, samt fFRI3. Overnevnte områdene vil videreføres iht. gjeldende plan.

De aktuelle delene av boligfeltet Steinsvikhøgda som skal endres eies av tiltakshaver Steinsvikhøgda utbyggingselskap AS. Tiltakshaver ser at det i boligmarkedet ikke er like stor etterspørsel etter eneboliger som reguleringsplanen legger opp til. Det ønskes derfor å tilpasse reguleringsplanen med mer konsentrert boligbebyggelse innenfor området. Dette er tenkt gjennom å regulere delområder B1-B8, samt B11 til konsentrert småhusbebyggelse, BK. Innenfor disse områdene er det ønskelig med en variasjon over to-, fire- og seksmannsboliger, basert på hva markedet ønsker.

Planprosessen må vurdere konsekvensen av økt boligtetthet mot kapasitet på infrastruktur i området og arealer avsatt til lek. Nærlekeplasser tenkes løst innenfor de ulike boligdelfeltene for fleksibilitet med tanke på plassering. Det er ønskelig å tilrettelegge deler av de innregulerte lekeplassene som naturlekeplasser ved å ivareta de naturlige terrengformasjonene i samspill med lekeapparatutforming.

IKON Ingeniør og arkitekt as har utarbeidet illustrasjoner for hvordan området kan bli seende ut når det er ferdig utbygd.

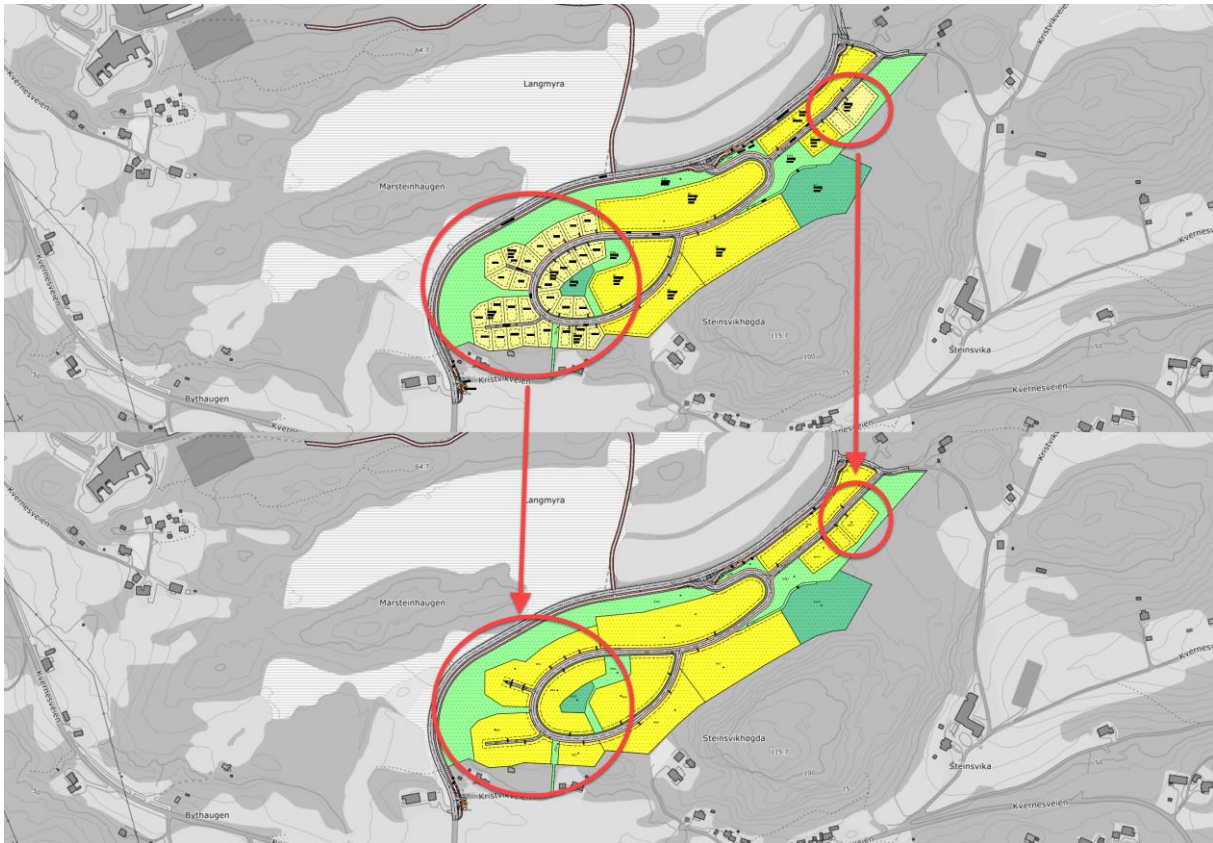


*Figur 1: Illustrasjon fra nord-øst (IKON as). Eksisterende boliger i lyst grått i midten*



*Figur 2: Illustrasjon fra sør-vest (IKON)*

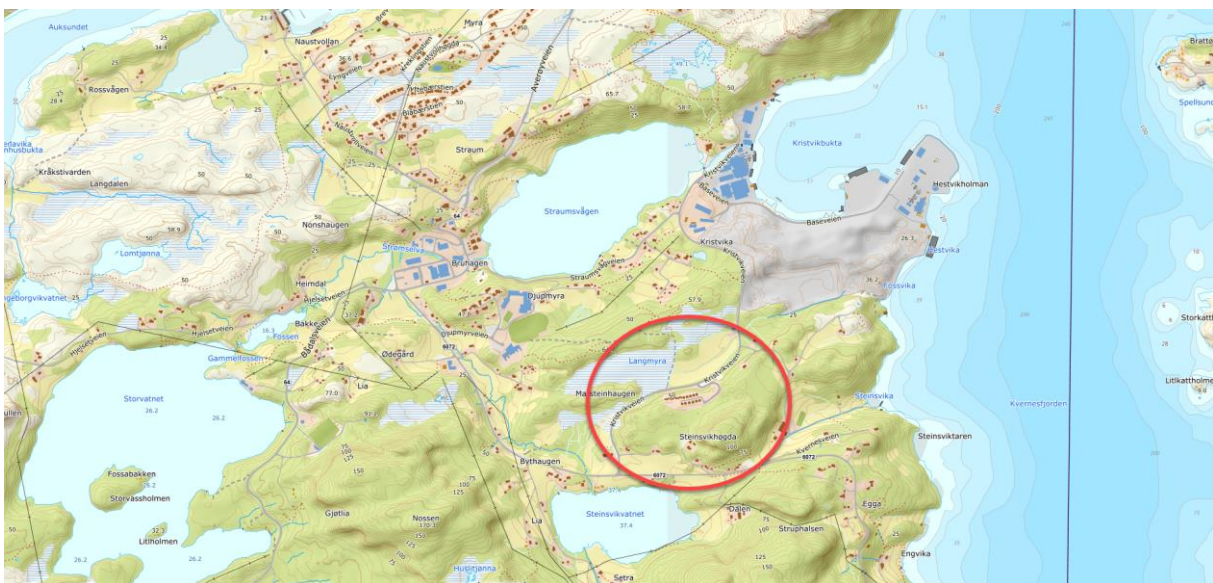




Figur 3: Eksisterende plan øverst, forslag til ny plan nederst. Viktige endringer markert i rødt

### Beliggenhet/størrelse

Samlet størrelse på reguleringsplanen er 120,9 daa, med tilsvarende planavgrønsning som eksisterende plan.



Figur 4: Planområdet lokasjon



Figur 5: Planavgrænsning, tilsvarende med eksisterende plan

Planområdet ligger sentralt til like sør-øst for kommunesenter og skoleområde med direkte gangveg, sør-vest for industriområde og nord-øst for natur/turområder. Planområdet ligger mer spesifikt på en opphevet flate mellom Steinsvikhøgda i sørøst, Langmyra i nord-vest, Steinsvikvatnet i sørvest og Hestvikholman industriområde i nordøst. Flaten er en delvis skogkledd myr, med furuskog. Det er ingen tydelige bekkeløp i planområdet. Flaten er påbegynt utbygget etter gjeldende plan.

### Gårds- og bruksnr. som involveres i planforslaget med hjemmelshavere

Eiere innenfor gjeldende reguleringsplan «Reguleringsendring for Steinsvikhøgda» PlanID: 1554 20150001, per 25.1.2024:

- 47/88: Steinsvikhøgda utbyggingselskap AS (tiltakshaver)
- 47/1: Helseth Bente og Helseth Gaute Inge
- 47/18: Mjønes-Helseth Jarl Arve
- 47/68: Höhle Berit Margrete og Mehler Enrico
- 47/80: Eiendommer er ikke tinglyst (veg)
- 47/103: Jørihaugen Vest Utbygging AS
- 47/100: Skram Elisabeth Ø
- 47/99: Hoel Frode
- 47/98: Averøy kommune
- 47/97: Eilifsen Morten og Myhre Vilde Strand
- 47/101: Holm Sindre
- 47/96: Brevik Magne
- 47/95: Vingsternes Marwell
- 47/94: Juvik Tone Britt
- 47/93: Hoset Joakim Gundersen

- 47/92: Jørihaugen Vest Utbygging AS
- 47/91: Hoset Leif Inge og Hovde Kristin
- 49/10: Steinnes May Kristin og Svensvik Daniel
- 54/5: Vebeustad Edgar Nikolai

### Status eiendomsgrenser

Eiendomsgrenser i området fremgår som sikre i Kartverkets kartportal.

### Forholdet til teknisk infrastruktur og utbyggingsavtale

Veg, vann og avløp er allerede til dels etablert i forbindelse med utbygging av første delfelt B8. Kapasitet ved økning av antall boenheter må avklares gjennom planarbeidet.

### Opplysninger jf. forskriftens §1 – Krav til planinitiativet

|  |  |
|--|--|
| a) Formålet med planen   | Endre fra frittliggende småhusbebyggelse, som markedet ikke etterspør, til mer konsentrert småhusbebyggelse fra to- til seksmannsboliger   |
| b) Planarbeidets virkninger utenfor planområdet  | Det vurderes at økt tetthet ikke vil ha nevneverdige virkninger utenfor planområdet foruten noe økt trafikkmengde.   |
| c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak   | To-, fire- og seksmannsboliger.  |
| d) Utbyggingsvolum og byggehøyder  | Primært to etasjer   |
| e) Funksjonell og miljømessig kvalitet   |  |
| f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser  | Når området er ferdig bygd ut vil det fremstå som mer tettbygd enn andre boligfelt i området. Området vil likevel beholde et småhuspreg som ikke vil virke unaturlig mot den øvrige bebyggelsen.   |
| g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid     | Planen er i tråd med overordnet plan.  |
| h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet  | Ingen  |
| i) Hvordan samfunnsikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet                     | Planen legger opp til gang- og sykkelveg langs Kristvikvegen, samt snarveg nordover mot Bruhagen   |
| j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart                        | Regulant foreslår: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Averøy kommune</li> <li>- Statsforvalteren i Møre og Romsdal</li> <li>- Møre og Romsdal fylkeskommune</li> <li>- Statens vegvesen</li> <li>- Nordmøre interkommunale brann- og redningstjeneste (NIBR)</li> <li>- Mattilsynet</li> <li>- Nordmøre Energiverk (NEAS)</li> <li>- Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)</li> <li>- Telenor servicesenter for nettutbygging</li> <li>- Naboer/gjenboere</li> </ul> |
| k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte | Det er ønskelig at kommunestyret delegerer myndighet til å treffe vedtak om planendring, jfr. PBL § 12-14 annet avsnitt. Regulant mener planinitiativet forholder seg til hovedrammene i gjeldende reguleringsplan, og at hensyn til viktige natur- og friluftsområder ikke berøres.   |

|   |  |
|---|--|
|   | <p>Planprosess vil følge ordinær prosess for medvirkningsprosesser, jfr. PBL § 12-8. I dette inngår kunngjøring og melding om planoppstart til berørte offentlige organer og andre interessenter.</p> <p>Regulant vurderer planendringen for å være av liten allmenn betydning, og ser ikke behov for medvirkning utover krav som angitt i PBL §12-8.</p>  |
| <p>l) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt</p> | <p>Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan og bygningsloven (i kraft 01.07.2017) §§ 6, 8 og 10 er gjennomgått. Med bakgrunn i at planinitiativ for reguleringsendring tilrettelegger for hovedstruktur i samsvar med overordnet- og gjeldende reguleringsplan, foreligger det ikke grunnlag for et automatisk KU-krav etter § 6. Tiltak er også vurdert til å ikke ha vesentlig virkning på miljø og samfunn etter §§ 8 og 10.</p> <p>Med bakgrunn i overnevnte utløser ikke planinitiativet krav om planprogram eller konsekvensutredning.</p> |

## Forventede problemstillinger

| Tema   | Merknad |
|--|---------|
| Krav om konsekvensutredning                        | Nei     |
| Grunnforhold                                       | Nei     |
| Støy   | Nei     |
| Kulturminner                                       | Nei     |
| Trafikk/adkomst                                    | Nei     |
| Naturmangfold                                      | Nei     |
| Utnyttelse   | Ja      |
| Byggehøyde   | Nei     |
| Parkering  | Nei     |
| Byggegrense  | Nei     |
| Spesielle forhold (historie, politiske vedtak m.m) | Nei     |

Med vennlig hilsen for  
**Arkitektkollegiet AS**



**Vidar Julian Grovassbakk**  
 Ingeniør bygg/arealplanlegger

Tlf: 415 15 378

E-post: [vidar@arkitektkollegiet.no](mailto:vidar@arkitektkollegiet.no)