



Planbeskrivelse

Reguleringsplan for Gaupsundet hyttefelt

Plan ID: 1554 20200002



Averøy kommune



Jaron Prosjekt

Siste revisjon: 10.08.2023

INNHold

- 1.0 Sammen drag**
- 2.0 Bakgrunn for planarbeidet**
 - 2.1 Eiendommen ble ervervet av tiltakshaver, og en samarbeidspartner
 - 2.2 Gjeldende reguleringsplan
 - 2.3 Hensikten med revisjon av planen
- 3.0 Planprosess**
- 4.0 Planstatus og rammebetingelser**
 - 4.1 Overordnede plan
 - 4.2 Statlige planretningslinjer, rammer og føringer
- 5.0 Beskrivelse av planområdet**
 - 5.1 Beliggenhet og avgrensning m.v.
 - 5.2 Stedets karakter
 - 5.3 Kulturminner, kulturmiljø og bygningskultur
 - 5.4 Vern av kulturminne
 - 5.5 Naturmangfold
 - 5.6 Trafikkforhold
 - 5.7 Støyforhold
 - 5.8 Vurdering av grunnforholdene
- 6.0 Strømnett**
- 7.0 Vannforsyning**
- 8.0 Avløpsplan**
- 9.0 Varsel om oppstart av revisjon av reguleringsplan**
 - 9.1 Innkomne innspill og merknader til oppstartsmelding, samt kommentarer til disse
- 10. Sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarhet i saker etter pbl.**
 - Risiko og sårbarhet (ROS-analyse)

Hjemmelshaver: Gullhatten AS v/Dag Hansen
Tiltakshaver: Gullhatten AS v/Dag Hansen
Planlegger: Jaron Prosjekt v/Jann Reistad

1.0 Sammendrag

Gullhatten AS v/Dag Hansen er grunneier av hele planområdet, med unntak for 3 av de 6 rorbuene i felt R1. Nevnte 3 rorbuer eies av privatpersoner.

Planområdet ligger mot nordøst, på Storsandøya i Averøy kommune.

Arealet grenser mot sjøen i øst, mot offentlig veg i syd, mot offentlig veg og naturområde i vest/nordvest, samt mot sjø og en privat boligeiendom i nord.

Området ble innkjøpt av tiltakshaver og en samarbeidspartner i 2007. Intensjonen var å etablere og utvikle et attraktivt hytteområde. Dette viste seg ikke slå til som forventet, noe det redegjøres for i dette dokument. Gullhatten AS v/Dag Hansen kjøpte etter noe tid ut sin samarbeidspartner.

Gullhatten AS har nå besluttet å ta nødvendige grep for å revidere reguleringsplanen med sikte på å få frem attraktive planløsninger som gir god appell blant folket som sikter mot hytteliv nær naturen, med utsikt, rolig sjø og storhavet i rimelig nærhet.

Grunneier og planlegger har hatt god kontakt med kommunen i forkant av, og under planrevisjonen.

Planlegger, i samråd med grunneier, har så utarbeid et planinitiativ, rev. 08.02.2021, som ble sendt kommunen for gjennomgang og godkjenning.

Det ble avholdt digitalt oppstartsmøte 16.02.2021. Kommunens godkjenning av planstart går frem av kommunens notat fra oppstartsmøtet, datert 16.02.2021.

Planstart ble annonsert i Tidens Krav, på kommunens nettside, samt i brev til aktuelle naboer/grunneiere, etter naboliste oversendt fra kommunen.

Det innkom 3 skriftlige kommentarer/merknader. I tillegg har tiltakshaver avholdt møter med nabo/eier av gnr. 90/32. Nevnte eiendom grenser til planområdet i nordøst. Disse innspill er gjennomgått/vurdert, og så langt mulig hensyntatt. Dette er nærmere beskrevet under pkt. 9.1.

2.0 Bakgrunn for planarbeidet

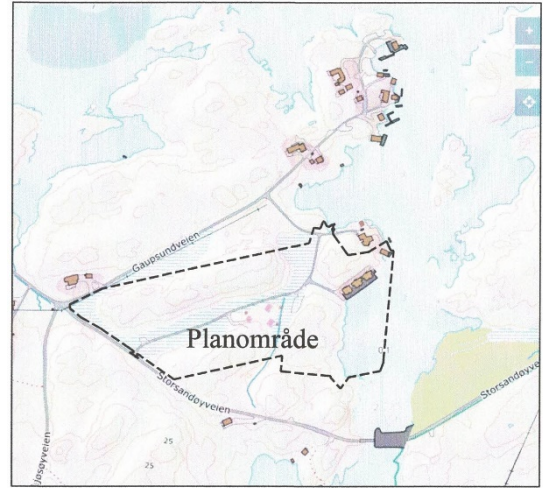
2.1 Eiendommen ble ervervet av tiltakshaver, og en samarbeidspartner

Tiltakshaver, og en samarbeidspartner kjøpte det aktuelle planområdet, gnr 90/89 m/fl., i 2007, for å regulere det til div. fritidsformål, og fikk utarbeidet reguleringsplan for formålet.

Planområdet ligger mot nordøst, på Storsandøya i Averøy kommune.



Figur 2: Bildet viser den del av søkers eiendom som utgjør planområdet.

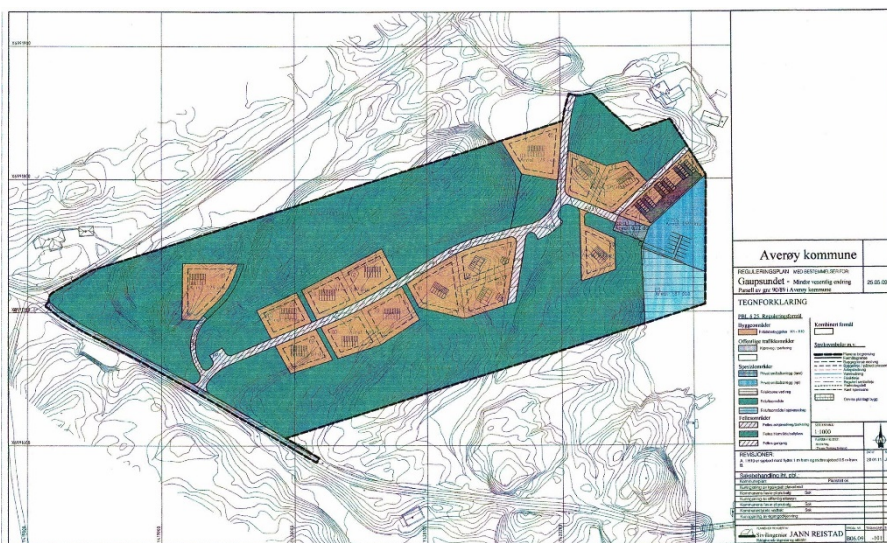


Figur 1: Bilde viser lokalisering av søkers eiendom.

2.2 Gjeldende reguleringsplan

Tiltakshaverne møtte en del motstand hos tidligere ansatt 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 hytteetablere.



Figur 3: Gjeldende reguleringsplan

På en av de beste tomtene 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 andre privatpersoner. Nevnte fritidsboliger kan sees midt i bildet på forsiden av dette dokument.

Det oppsto, som foran nevnt, ingen interesse blant potensielle hyttekjøpere for de øvrige tomtene. Dette endte med at Gullhatten v/Dag Hansen løste inn sin partners eierandel i felleseiendommen, for så å satse på en videreutvikling av området der hyttetomtene får bedre plassering mhp. solforhold,

romslighet og ikke minst, god sjøutsikt m.v. Dette betyr ikke nødvendigvis at tomtene må være større, men de må tilfredsstillende nevnte basisvilkår, så langt mulig. Tiltakshaver ønsker derfor å gjennomføre en revisjon av reguleringsplanen, der tomtene gis mer tiltalende plassering, som foran nevnt.

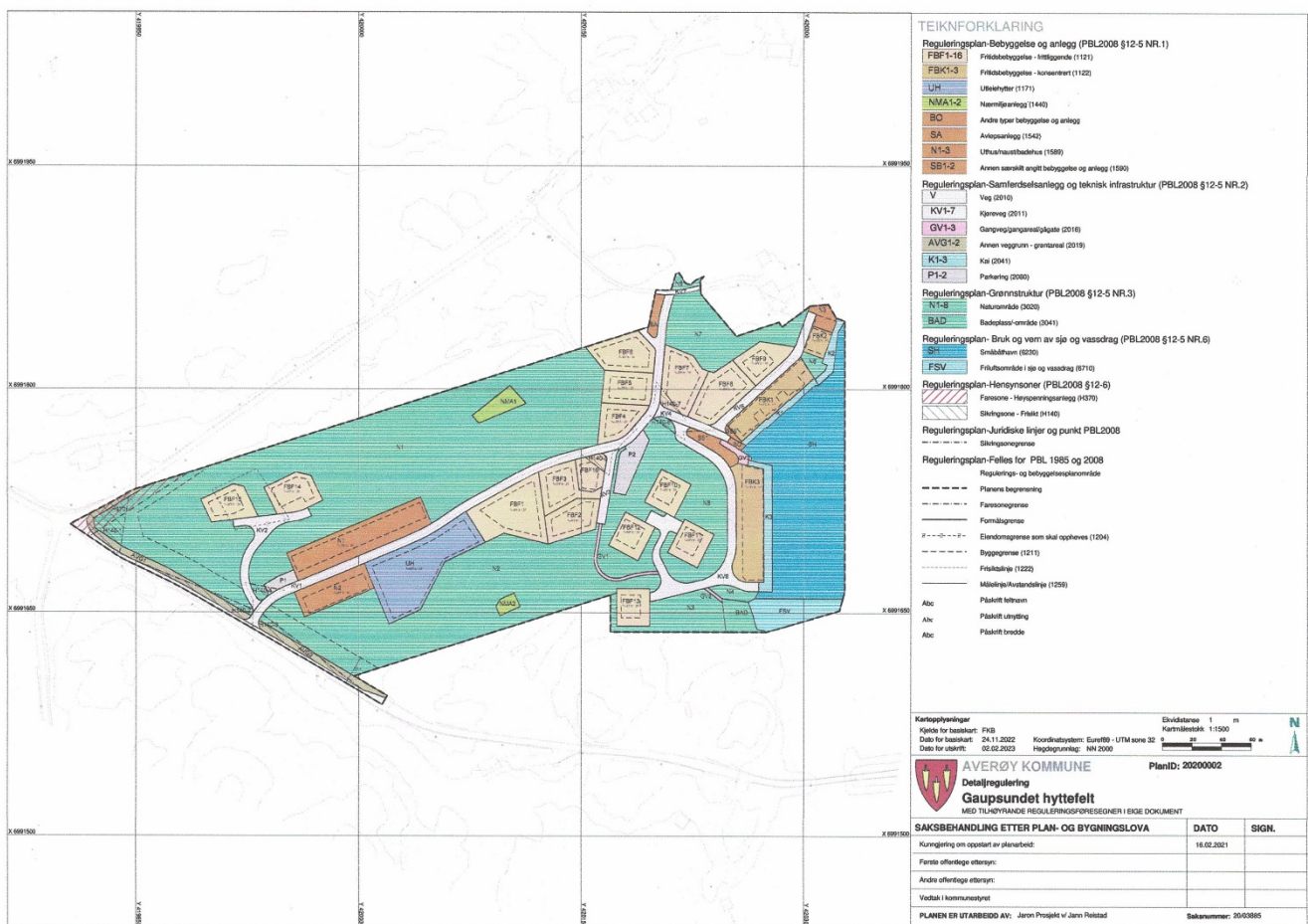
2.3 Hensikten med revisjon av planen

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

I gjeldende reguleringsplan er det bl.a. avsatt 6 hyttetomter vest i «dalen», langs, og på begge sider av internvegen. Dette er arealer som er lite attraktive for fritidsboliger.

Eier av planområdet ønsker nå å investere i et revidert plankonsept der det etableres gode og varierte tomter som, i all hovedsak har sjøutsikt og nærkontakt med natur, sjø og båtliv.

De 3 tomtene som ligger forholdsvis midt i planområdet er allerede oppført av tiltakshaver, etter at det er foretatt noe terrengmessige arrondering, og hytteplasseringer, som har gitt hyttene bedre utsikt med havgløtt mot nord, uten at de skjermer for hverandre. Disse er byggeanmeldt, godkjent av kommunen, og oppført. Utbygger har gjort noen endringer i forhold til grenser og oppført bygningsmasse. Endringer vil bli byggeanmeldt på nytt i forhold til revidert plan.



Figur 4: Noe utvidet planområde for revidert reguleringsplan.

I de etterfølgende punkt nevnes noen av de endringer og grep som ønskes gjennomført:

- Nordvest i planområdet er det for flere år tilbake, godkjent og fradelt ei større hyttetomt. Denne tomten hadde fått en aronderingsmessig uheldig form og plassering. Tomten foreslås endret til 2 mindre hyttetomter, med bedret plassering i terrenget.
- De 6 hyttetomtene som i gjeldende plan er plassert i «dalen» har vi nå tatt ut, og flyttet dem til østre del av planarealet, der de, i tillegg til en eksisterende tomt, får langt bedre arrondering, med god utsikt og nærhet til sjø og natur i østhellende terreng.
- Øst for nevnte tomter etableres det et areal for 6 rorbuer med foranliggende kai og mulighet for flytebrygger. Rorbuene blir liggende vesentlig lavere i terrenget enn de 4 bakenforliggende tomtene, slik at skjerming for utsikt blir minimal. Det er gjennomført bonitering med gravemaskin i sjøområdet der rorbuene er tenkt plassert. Under et minimalt sandlag er det rimelig plant fjell, godt egnet for etablering/oppbygging av bæresystem for rorbuene og tilhørende kaianlegg.
- I «dalen» har vi lagt inn et areal for utleiehytter (næring), spesielt beregnet for fisketurister, samt arealer for naust, plassert langs syd- og nordsiden av veien, i revidert plan.
- Det er også satt av plass for et mindre sanitærbygg i feltet for naust, for å dekke behovet for vasking og renhold m.v.
- Det er lagt inn endel trivselstiltak i planforslaget, med enkel tilrettelegging, så som 2 felles grillplasser i høydedraget, nord og syd i feltet, og med god utsikt.
- Badeplass m/langgrunn sjøbunn for de minste, med tilstøtende landareal for soling, lekeareal, rutsjesklie, etc. Like utenfor planarealet, og tilstøtende med badeplassen, er det plass for stuping i dypere sjø.
- Det er/blir etablert faste brygger med mulighet for å knytte til flytebrygge og utliggere for båter. Flytebrygger og utliggere inngår ikke i selve reguleringsplanen, men behandles som flyttbare anlegg, etter godkjenning av kommunen. Videre er det anlagt støpt rampe for opptrekk/sjøsetting av båter. Det er videre etablert areal for div. serviceformål, som egen sløyebu for behandling av egen fiskefangst, stell av egne båter etc.
- Helt nordøst i plankartet er det for en god del år siden oppført ei sjøbu, som i all hovedsak er benyttet som naust og lager for ymse redskaper og utstyr, myntet for utøvelse av fiske og annen aktivitet på sjø. Utbygger har kjøpt nevnte bygning for å nytte den som naust. I kommuneplanen er bygget benevnt som BEN, der N står for naust. I forslag til reguleringsplan er nevnte bygg regulert til naust, N3, som da oppfyller kommuneplanens intensjon.

Kommunens oppdaterte grunnkart, med inntegnede grenser, er lagt til grunn for revidert plan. Etter forslag fra kommunen, om ikke å ta med mer areal enn høgst nødvendig for tiltakshavers behov, har vi tatt til etterretning. Dette bl.a. fordi kommunen beregner seg behandlingsgebyr i forhold til planarealets størrelse.

3.0 Planprosess

Det er, som foran nevnt, avholdt flere orienteringsmøter med Averøy kommune. Med utgangspunkt i disse møter, har planlegger, i samråd med tiltakshaver/grunneier, utarbeidd et planinitiativ, datert 08.02.21. Dette ble sendt kommunen for administrativ vurdering.

Det ble avholdt digitalt oppstartsmøte 16.02.21, der planinitiativet ble diskutert mellom kommunen, tiltakshaver og planlegger. Kommunen godkjente planinitiativet som grunnlag for oppstart av videre planprosess.

Planstart ble annonsert i Tidens Krav, på kommunens nettside, samt i brev til aktuelle naboer/grunneiere, etter naboliste oversendt fra kommunen.

Det innkom 3 kommentarer/merknader. Den ene merknaden, fra eier av 3 rorbuer, faller ut da disse nå er solgt til tre nye eiere. De nye eierne støtter det reviderte planforslag. De to andre merknadene er gjennomgått/vurdert, og så langt mulig, hensyntatt. Merknadene er nærmere beskrevet under pkt. 9.1.

4.0 Planstatus og rammebetingelser

I kommunens referat etter oppstartsmøtet 16.02.2021, skriver kommunen bl.a.:

- Det vurderes at tiltak som er beskrevet i planinitiativet av 08.02.2021 ikke utløser krav om konsekvensutredning etter §6 og §8.
- Området i nord (grunneiendommer 90/49 og 90/104) som det foreslås å ta inn i planen og regulere for etablering av fritidsbolig og naust, er avsatt i kommunens arealdel for arealformål BEN (bolig, erverv, naust). Konsekvensene ved bygging i dette området er vurdert i overordnet arealplan.
- Det er ikke registrert noen forekomster av fredede arter eller naturtyper innenfor planområde.
- Planområdet ligger i nærheten av Hendvågen naturreservat. Det vurderes at foreslått endring av reguleringsplanen Gaupsundet ikke vil ha negativ virkning på naturreservatet. Virkningene av tiltak i revidert reguleringsplan er vurdert og beskrevet i planbeskrivelsen.

4.1 Overordnet plan

Kommuneplanen for Averøy 2016- 2028 (revidert 25.11.2016) legger føringer for utviklingen av kommunen i det angitte tidsløp. Vårt planforslag ligger i all hovedsak innenfor kommuneplanens intensjoner, så langt vi kan se. Områdene N3 og FBK2 i vårt planforslag, ivaretar intensjonen/formålet i kommuneplanen. Eiendommene 90/49 og 90/104 er kjøpt og overtatt av tiltakshaver, og vil bli benyttet som naust og fritidsbolig.

I kommuneplanen er området avsatt til formålet BEN (bolig, erverv naust/sjøhus m.v). Vi finner det ikke naturlig å plassere bolig-/ervertsformål inn i tiltakshavers konsept, som i all hovedsak er tiltenkt fritidsformål. Området BEN har ikke mulighet til annen atkomst enn veg via fritidsbebyggelsen i syd.

Det ligger en eldre bolig-eiendom nord for nevnte område, som har atkomst mot nordvest. De ønsker at den nye planen endrer dagens private adkomst til BEN-området (dagens sjøhus) slik at den ikke går gjennom gårdstunet deres.

4.2 Statlige planretningslinjer, rammer og føringer

Staten har utarbeid og vedtatt en del viktige føringer for planarbeider. Disse skal følges så langt de berører de aktuelle planer. Dette er bl.a.:

- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Naturmangfoldsloven
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming
- Retningslinjer for støy i arealplanlegging (T-1442)

5.0 Beskrivelse av planområdet

5.1 Beliggenhet og avgrensning m.v.

Planområdet ligger på Storsandøya, på nordsida av fylkesveg 6094, i hovedsak fra fylkesvegbruas vestre landfeste, og frem til offentlig veg som tar av mot nordøst. Planområdet (tiltakshavers eiendom) grenser i nord mot annet private areal. På et lite areal mot nord har eiendommen grense til sjø.

Langs fylkesvegen er det lagt inn byggegrense på 20 meter fra fylkesvegens senterlinje.

Hyttefeltets vegforbindelse til fylkesvegen har sin tilknytning på et godt oversiktlig sted. Vegtilkomsten er etablert i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Denne har særs god og oversiktig plassering. Eventuell vegetasjon i siktsonene forutsettes holdt nede til enhver tid, slik at sikten ikke forringes.

Ved utarbeiding av revidert reguleringsplan har vi benyttet nytt kartgrunnlag, mottatt fra kommunen. Dette kartet har noen grensemessige divergenser i forhold til kartgrunnlaget som ble benyttet i utgående reguleringsplan. Det gjelder ei smal stripe langs fylkesvegen. Arealet er medtatt etter innspill fra kommunen, og regulert som vegformål.

5.2 Stedets karakter

Planområdet er stedvis relativt kupert. Bebyggelse, veger og tekniske anlegg tilpasses mest mulig de terrengmessige utfordringer, noe som gir feltet god variasjon, men også en del utfordringer ved plassering av bebyggelse og tekniske anlegg.

5.3 Kulturminner, kulturmiljø og bygningskultur

Planområdet inneholder ingen bebyggelse av eldre årgang. Av kulturminner er det kun en gravrøys, omtalt under 5.4. Gravrøysa ligg på forslagstillerens eiendom, men utenfor planens begrensning. Kommunen foreslår at vi ikke medtar større planareal enn det tiltakshavers behov tilsier. Dette bl.a. som følge av at behandlingsgebyret beregnes i forhold til planens areal. Tiltakshaver etterkommer den gitte anmodning fra kommunen. Derfor blir gravrøysa liggende utenfor reguleringsplanens areal, men inngår i kommuneplanen.

5.4 Vern av kulturminne

Fylkeskommunen har i brev av 08.04.2021 gitt sin uttalelse til revisjonen av reguleringsplanen. De ber om at ei registrert gravrøys (ID 92248), beliggende på det høyeste punkt, sydøst i planområdet, blir medtatt i planen, med vernesone rundt gravrøysa.

Som bl.a. anført under pkt. 5.3 blir ikke gravrøysa medtatt i reguleringsplanen. Gravrøysa er likevel sikret, i og med at den er vist i offentlig kartverk, og dermed omfattet av sentrale/ offentlige regler for slike gjenstander/minner.

5.5 Naturmangfold

Innenfor planområdet er det ikke registrert naturtyper, viltområder eller gjort funn av verneverdige arter. Av planter og trær er det i all hovedsak lyng og kystfuru som har etablert seg. Planområdet består

hovedsakelig av kuperte/småkuperte bergformasjoner, med hovedsakelig et tynt lag næringsfattig sandjord, noe som gjør at trærne får lite næring og ofte tørker ut.

5.6 Trafikkforhold

Adkomst til hyttefeltet skjer via privat vei påkoblet fylkesveien 6094. Fylkesveien har årsdøgntrafikk (ÅDT) på 300 (data for 2022). Fartsgrense på denne strekningen av fylkesveien er 80 km/t.

Det forventes at årsdøgntrafikk på private veien ved full utbygging av hyttefeltet vil være under 50. Det vurderes at etablert avkjørsel fra fylkesvei oppfyller gjeldende tekniske krav til utforming av avkjørsler fra offentlig vei. Utforming av avkjørselen, stigningsforhold og siktforhold i avkjørselen er tilfredsstillende.

Frisiktsoner ved veikryss i hyttefeltet er prosjektert etter vegnormal N100. Nødvendige frisiktsoner er inntegnet på plankart.

Det vurderes at fylkesveiens sikkerhetssone på strekningen ved avkjørsel til hyttefeltet tilfredsstillende krav i vegnormal N101.

Det er ikke registrert noen politianmeldte trafikkulykker på vier innenfor eller i nærheten av hyttefeltet.

5.7 Støyforhold

Planområdet er normalt ikke berørt av eksterne støykilder, og vil heller ikke få etablert sjenerende støykilder internt i området. Noen unntak kan oppstå en sjelden gang når båter som passerer sundet øst for planområdet, og ikke overholder skiltet krav om redusert maks hastighet.

5.8 Vurdering av grunnforholdene

Rorbuområdet FBK3/K3 er planlagt å ligge delvis på fjellgrunn, og delvis på sjøgrunn. For å sikre at sjøgrunnen var bæredyktig for planlagt utbygging, ble det foretatt kontrollgraving med stor gravemaskin. Sjøbunnen viste seg å bestå av løsmasser (sand/grus) med tykkelse på 0,5 m – 1,5 m over fast fjell. De bærende konstruksjoner vil derfor kurant kunne etableres direkte på fast fjell.

6.0 Strømnett

Strømnett er etablert inn i, og forgrenet til aktuelle mottakere. Nettet har kapasitet til videre forgrening og tilknytning, etter hvert som behovene øker.

7.0 Vannforsyning

Planområdet er tilknyttet Folland vannverk (kommunal). Drikkevannsledningen har dimensjon 75 mm.

8.0 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.

9.0 Varsel om oppstart av revisjon av reguleringsplan

Oppstartsmelding for revisjon av reguleringsplan for Gaupsundet hyttefelt, gnr 90/89 m.fl. ble utsendt til aktuelle naboer og instanser, etter liste mottatt fra Averøy kommune. I tillegg ble det varslet med annonse i Tidens Krav.

9.1 Innkomne innspill og merknader til oppstartsmeldingen

Vi mottok 3 skriftlige merknader i kjølvannet av utsendte nabovarsler, og annonsert planstart. Disse omtales og kommenteres, som følger:

1. M&R fylkeskommune. Brev datert 08.04.2021. De kommenterer følgende 2 tema:
Samferdsel: Fylkesvegen har en ådt på 260, og fartsgrense på 80 km/t, med holdningsklasse 4 – lite streng, med byggegrense 20 m fra fylkesvegen sin senterlinje.
Vi bes om å definere kjøretilkomsten, om den er en avkjørsel eller et vegkryss.

Automatisk freda kulturminne: Gravrøys (ID 92248). Kulturminnet bes inntatt i plankartet.

Byggegrensa er lagt inn på plankartet, som angitt av fylkeskommunen. Hyttefeltvegen er feltets eneste tilkomst/avkjørsel til/fra fylkesvegen. Etter vegnormalens definisjoner blir hyttefeltvegen, slik vi tolker dette, en avkjørsel til og fra fylkesvegen. Avkjørselens sikktrekant er lagt inn på plankartet.

Arealet der gravrøysa ligg, blir ikke lagt inn i revidert plan.

Med dette finner vi ikke å kunne ta denne delen av mottatt merknad til følge.

2. Det ble mottatt merknad fra Vigdis Aasprong Olsen / Nils R. Blakstad, tidligere eier av 3 rorbuer. Disse rorbuene er nå solgt til nye eiere.
Merknaden fra Vigdis Aasprong Olsen / Nils R. Blakstad går etter dette ut.

Nevnte tre rorbuer er, som nevnt, kjøpt/overtatt av nye eiere.

Disse er forelagt de nye planene for hyttefeltet, og har tilkjennegitt at de ikke har merknader til det pågående planarbeid. Tvert imot, så ønsker de at det foreliggende planforslag blir godkjent snarest mulig. De ser bl.a. frem til å kunne få kjøpe hver sin nausttomt, slik at naust kan oppføres til våren.

3. Eier av gnr 90/32, Ingrid Sandøy, som er nabo til planområdet i nordvest, har sendt merknad, datert 11.04.2021, direkte til kommunen. Utbygger har fått kopi av merknaden.

Merknaden er som følger:

«Jeg vil uttrykke bekymring for det som kommer fram i arbeidet med den nye reguleringsplanen til Dag Hansen. Jeg ser at det er tegnet inn to nye rorbuer og ombygging av brygge til rorbu. Ved den eksisterende brygga skal det også være en snuplass/parkeringsplass. Soverommet ligger slik til at all lyd fra denne plassen vil ende opp der.

Jeg frykter også at de nye rorbuene vil ta bort utsikten til omliggende landskap og fjellene i øst/sør-øst. Dette sammen med at det vil bli vesentlig mer støy enn det er i dag, vil gjøre at eiendommen forringes i verdi, både for meg som bor der, og ved et eventuelt salg.

På grunn av de økonomiske ulempene, den ekstra belastningen med støy og bortfall av utsikt, gjør at jeg ønsker å komme med innsigelser til den nye reguleringsplanen som nå er under utarbeidelse.»

Tiltakshaver har samtalt med naboen, Ingrid Sandøy, og gir følgende kommentar.

«Eiendommen hennes ligger utenfor det regulerte areal, mot nordvest. Naboen, Ingrid Sandøy kommenterer at det kan komme støy fra parkering og at utsikt hindres. De nye rorbuene vil bli plassert lavt i terrenget med 2 etasjer. Det tas spesielt hensyn til det hun beskriver. Når jeg ser på siktlinjen fra boligen, og mot øst, mener jeg at det ikke vil hindre vesentlig og at det blir god sikt både over og mellom byggene. Vi foreslår å fjerne en tidligere foreslått parkeringsplass slik at det ikke kommer støy derfra. Jeg planlegger å involvere Ingrid i planene så hun kan kommentere på detaljene.

I forslag til reguleringsplan vil dagens tilkomst til det angjeldende sjøhus/rorbuaarealet bli endret/fjernet, slik at det ikke blir atkomst via eiendommen til Ingrid Sandøy.

I tillegg er parkeringsplassen og en rorbu, som var på et tidligere planutkast, som hun kommenterte på, nå fjernet. Dette bedrer både støyforhold og siktforhold.

Vedr. kommuneplanens «BEN- område», øst for nevnte nabo, dvs. bolig/ervert/naust, viser vi til vår kommentar under pkt.2.3, et formål som ville blitt langt mer krevende enn det vårt planforslag legger opp til. Eksisterende bygg på BEN-området vil kun bli brukt til naust, og gis benevnelse N3.

Vi er allerede i dialog om å gi Ingrid et trekantareal av tiltakshavers eiendom slik at hun kan utvide eiendommen sin i retning mot eksisterende sjøhus, og området som reguleres. Dette er markert på plankartet som «frivillig overdragelse til gnr 90/32». Dette øker avstanden betraktelig mellom Ingrid Sandøy sitt hus og tomtegrensen mot bebyggelsen i nytt planforslag». Dette vil øke både eiendomsverdi og bruksverdi for eiendommen hennes.

Eksisterende sjøhus, N3, har tidligere fungert som naust, og beholdes som naust, med samme bruk som i dag. Dette blir da liggende mellom fritidsboligene og huset til I. Sandøy.

Det regulerte området er nå 81,5 mål. En utnyttelse med 25 hytter mot dagens 20 er etter min mening godt innenfor det som kan aksepteres. Det er i tillegg store arealer på eiendommen, som tas inn i reguleringsplanen som natur-/friluftsområder. Disse kan benyttes som rekreasjonsområde.

Angående strandlinjen så velger vi å bygge her fordi det er vanskelig å finne alternative tomter som er attraktive, har utsikt og ligger i le for vind.

Dette er en del av hovedårsaken til endringen, og Gaupsundet egner seg svært godt til rorbubebyggelse. Her er ly for vind, og utsikt til sundet.

Lokasjon av de nye foreslåtte rorbuer er nå nesten utilgjengelig på grunn av bratt /ulendt terreng, og mye slik terrenget var før bygging av nåværende rorbuer.

I den nye planen legger vi til rette for tilgang til strandlinjen og regulerer inn badeplass med adkomst fra bak rorbuene, og separat gangveg.

Det blir turområde for hyttebrukere og andre. På denne måten blir strandlinjen mer tilgjengelig for fritid og rekreasjon.

Naustene velger vi å legge helt oppe ved innfartsvegen. De fleste benytter båtvogn for båttopptak, og området der egner seg godt til slik utnyttelse. Dette er et tilbud til hyttekjøpere, og andre som ønsker naust.

Ellers er infrastruktur bygd ut for å håndtere en slik utbygging, og planen tar hensyn til dette.

En viktig faktor er at området N/Ø for dagens rorbuer er et «BEN- område» i kommuneplanen, og består av 2 tomter i tillegg til sjøhuset. Vi har ikke benyttet dette området til annet enn lager

frem til nå, da fokus har vært annen utbygging. Alle naboene har siden vi kom, i 2007, vært så og si forskånet for aktivitet. Det er lett å venne seg til, og tro dette er "normalen".

Hvis vi tar i bruk området slik det er definert i kommuneplanen (BEN), med naust/sjøhus, og setter i drift det eksisterende sjøhuset, vil det kunne påvirke naboene mer enn fritidsalternativ. Parkering og snuplass er nå rett bak sjøhuset mot boligen til Ingrid. Adkomsten er pr dato via privat veg over naboeiendommen og gjennom gårdstunet deres, en atkomst som nabo vil stenge.

I vårt siste forslag til reguleringsplan vil tilkomsten endres/fjernes fra eiendommen til Ingrid Sandøy. I tillegg er parkeringsplassen og en rorbu, som var på et tidligere planforslag, som hun kommenterte på, fjernet. Dette bedrer både støyforhold og siktforhold.

Vi har forespørslers fra interessenter som vil leie sjøhuset/brygga for næring. Med tanke på økt trafikk rundt eiendommen til Ingrid Sandøy, kombinert med kostnad for oppgradering av eiendommen, har vi foreløpig avslått, og avventer resultatet av denne omreguleringen.

Aasprong Olsen solgt sine 3 rorbuer i R1. Tiltakshaver har snakket med kjøperne av de tre rorbuene, og de har ingen kommentarer til den nye planen for området. De sier at det er viktig å få en snarlig godkjenning av ny reguleringsplan for området, og deretter få utviklet området i samsvar med planen. De ser også frem til å få kjøpe naust for oppbevaring av båt og utstyr.

Generelt:

Gaupsundet er godt egnet for rorbuer og hytter, og planen skaper et maritimt miljø som bygger videre på eksisterende kystkultur samtidig som det tas hensyn til miljø, og skaper trivsel.

En utfordring med terrenget er «dalen» ned fra hovedveien som skaper stor vindhastighet, spesielt fra sørvest, som det er mest av her ute. «Dalen» har dårlig utsikt og lite sol, samt at kveldssol er fraværende. I dagens plan er det inntegnet seks tomter for fritidsbolig her. Av overnevnte årsak er det ønske om å flytte disse seks tomtene i retning Gaupsundet, og mot havet i nord.

I det nye planforslaget forsøker vi å få dette til på en god måte, som også kan bidra til å styrke økonomien i prosjektet, med tomter som lettere kan omsettes. Vi har til nå fått god tilbakemelding på rorbuene, og hyttene som allerede er bygget, samt hvordan vi legger til rette for bruken av området. Flere bruker i dag området til turområde når de spaserer rundt øya, eller jogger. Det kommer også ned folk for å fiske eller sette ut båter.

Gaupsundet brukes daglig til rekreasjon. Med gangveg ned mot badeplassen vil tilgang til området og stranden bli enda bedre.

I det store og hele tror vi at en plan som støtter opp under formålet med å planlegge, bygge ut og selge fritidsboliger er det beste, slik at området blir helhetlig ferdigstilt.»

Utbyggers konklusjon etter forestått høringsprosess, og samtaler med naboene, er at det er tatt tilbørlig hensyn til merknadsgiverne i foreliggende planforslag.

10.0 Sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarheit i saker etter plan- og bygningslova

Utarbeidd av Fylkesmannen i Møre og Romsdal. Revidert 02.01.2013

Emne		Er det knytt uakseptabel risiko til følgjande forhold?	Nei	Ja
Naturgitte forhold	a	Er området utsett for snø-, jord-, steinskred eller større fjelskred?	X	
	b	Er det fare for flodbølger som følgje av fjellskred i vatn/sjø?	X	
	c	Er det fare for utgliding av området (ustabile grunnforhold)?	X	
	d	Er området utsett for flaum eller flaumskred, også når ein tek omsyn til auka nedbør som følgje moglege av klimaendringar?	X	
	e	Er skogbrann/lyngbrann i området til fare for bustader/hus?	X	
	f	Er området sårbart for ekstremvêr/stormflo – medrekna ev. havnivåstiging?	X	
	g	Treng det takast særskilte omsyn til radon?	X	
	i	Anna (spesifiser)?	X	
Omgivelser	a	Er det regulerte vassmagasin med spesiell fare for usikker is i nærleiken?	X	
	b	Er det terrengformasjonar som utgjør spesiell fare (stup etc.)?	X	
	c	Vil tiltaket kunne føre til overfløyming i lågareliggende område?	X	
	d	Anna (spesifiser)?	X	
Virksomhetsrisiko	a	Omfattar tiltaket spesielt farlege anlegg?	X	
	b	Kan utilsikta/ukontrollerte hendingar i nærliggande verksemdar utgjere risiko?	X	
Brann/ulykkesberedskap	a	Har området mangelfull sløkkjevassforsyning (mengde og trykk)?	X	
	b	Har området problematiske tilkomststruter for utrykkingskjøretøy?	X	
Infrastruktur	a	Er det kjente ulykkespunkter på transportnettet i området?	X	
	b	Kan utilsikta/ukontrollerte hendingar på nærliggande transportårer inkl. sjø- og luftfart utgjere risiko?	X	
	c	Er det transport av farleg gods til/gjennom området?	X	
Kraftforsyning	a	Er området påverka av magnetfelt frå høgspenlinjer?	X	
	b	Er det spesiell klatrefare i høgspenmaster?	X	
	c	Vil tiltaket endre (styrke/svekke) forsyningstryggleiken i området?	X	
Vassforsyning	a	Er det mangelfull vassforsyning i området?	X	
	b	Ligg tiltaket i eller nær nedslagsfeltet for drikkevatt, og kan dette utgjere ein risiko for vassforsyninga?	X	
Sårbare objekt	a	Medfører bortfall av følgjande tenester spesielle ulemper for området: - elektrisitet? - teletenester? - vassforsyning? - renovasjon/spillvatn?	X X X X	
	b	Er det spesielle brannobjekt i området?	X	
	c	Er det omsorgs- eller oppvekstinstitusjoner i området?	X	
Er området påverka/forureina frå tidlegare bruk	a	Gruver: opne sjakter, steintippar etc.?	X	
	b	Militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringar etc.?	X	
	c	Industriverksemd som t.d. avfallsdeponering?	X	
	d	Anna (spesifiser)?	X	
Ulovleg verksemd	a	Er tiltaket i seg sjølv eit sabotasje-/terrormål?	X	
	b	Finst det potensielle sabotasje-/terrormål i nærleiken?	X	

Sjekklista er gjennomgått den 02.02.2023 av sivilingeniør Jann Reistad.