

**SAKSUTSKRIFT**

Arkivsak-dok. 21/00288-30
Saksbehandler Maxim Galashevskiy

Reguleringsplanforslag for Bådalen boligfelt. Avsluttende behandling.

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Forvaltningsutvalget	25.09.2025	24/25
2 Averøy kommunestyre	27.10.2025	30/25

Forvaltningsutvalget har behandlet saken i møte 25.09.2025 sak 24/25**Møtebehandling****Votering**

Enstemmig for Kommunedirektørens innstilling

Forvaltningsutvalgets vedtak

Averøy kommune vedtar reguleringsplan Bådalen boligfelt (plan ID 1554 20150004).
Reguleringsplanen består av reguleringsplankart og planbestemmelser datert 01.09.2025.
Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven §12-12.

Averøy kommunestyre har behandlet saken i møte 27.10.2025 sak 30/25**Møtebehandling****Votering**

Enstemmig vedtatt.

Averøy kommunestyres vedtak

Averøy kommune vedtar reguleringsplan Bådalen boligfelt (plan ID 1554 20150004).
Reguleringsplanen består av reguleringsplankart og planbestemmelser datert 01.09.2025.
Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven §12-12.

Reguleringsplanforslag for Bådalen boligfelt. Avsluttende behandling.

Kommunedirektørens innstilling:

Averøy kommune vedtar reguleringsplan Bådalen boligfelt (plan ID 1554 20150004).
Reguleringsplanen består av reguleringsplankart og planbestemmelser datert 01.09.2025.
Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven §12-12.

Saksopplysninger

Saken gjelder avsluttende behandling av privat reguleringsplanforslag. Planforslaget er utarbeidet av Ikon arkitekt & ingeniør AS etter oppdrag av forslagsstiller Odd Halvor Gustad. Planforslaget legger til rette for etablering av 13 nye boenheter og tilhørende infrastruktur på eiendommen 67/4 i Bådalen.



Planområdet har et areal på 16,7 daa og ligger i en nordvendt skråning øst for Bådalselva i Bådalen. I nedre del av skråningen, nord i planområdet, er det regulert et område på ca. 3,5 daa til konsentrert småhusbebyggelse med opptil 6 boenheter (BKS). Innenfor den øvre delen av planområdet er det foreslått regulert 7 eneboligtomter (BFS_01-07) med størrelse fra 0,7 til 1 daa. Det er regulert ny adkomstvei med fortau og lekeplass.

Det er planlagt å koble nye boliger til eksisterende kommunalt avløpsanlegg og etablere en ny overvannsledning til Bådalselva. Det er tilfredsstillende slokkevannskapasitet i vannledningen i området. Løsninger for avløp, slokkevannsforsyning og håndtering av overvann er nærmere beskrevet i vedlagt VAO-rammeplan.

Planprosessen ble satt i gang etter vedtak av formannskapet i møte 22.06.2015 (FSK 75/2015). Forslagstilleren gjennomførte varsling om oppstart av planprosess og samlet inn innspill til planen.

Statens vegvesen varslet i sitt innspill om at gang- og sykkelvei langs fylkesveien må etableres før det kan bygges nye boliger. Etter dette tok forslagstilleren en pause i planprosessen i påvente av ferdigstilling av

reguleringsplanen for gang- og sykkelveien.

Etter avklaring av finansiering av gang- og sykkelveien, ferdigstilte forslagsstilleren planforslaget og sendte den til behandling i kommunen. Etter formannskapetets vedtak (8/22 i møte 18.01.2022) ble planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 21.01. - 07.03.2022.

Under offentlig ettersyn er det kommet inn totalt 6 innspill til planforslag. 3 av innspillene/merknadene kom fra berørte naboer og 3 fra berørte sektormyndigheter. Vurdering av merknadene er fremstilt i tabellen under:

Statens vegvesen (11.02.2022): Planforslaget sikrer etablering av fortau langs internvegen frem til krysset med fv.64. I vedtatt reguleringsplan for gang- og sykkelveg fra Vebenstad til Ba er det planlagt gang- og sykkelveg samt busslomme som betjener området. Statens vegvesen anbefaler at ny utbygging ikke realiseres før regulert gang- og sykkelveg mellom Vebenstad og Ba blir realisert jf. kommuneplanens bestemmelse § 1.7. Krysset mellom fv. 64 og Vebenstadåsen er ikke godt plassert eller har god utforming og burde i utgangspunktet stenges. Dette anser Statens vegvesen som mulig da vegen også har tilknytning til fv. 6082 og regulert løsning o_SKV_2. Skal dette kunne gjennomføres må o_SKV_2 reguleres med en bredere profil.	Kommunedirektørens vurdering: Merknaden tas til følge og innarbeides i rekkefølgebestemmelsene. Utbygging av gang- og sykkelveien er nå satt i gang. Merknaden tas til følge. Aktuell veistrekning som har per i dag bredde 3,5 m reguleres med 5m bredde innenfor planområdet.
Beret Inga Gustad Grønvik (14.02.2022): Godtar ikke noe av tiltak som er tegnet opp på eiendommen. Tillater ikke å ta grunn fra eiendommen for etablering av vei. Tomta går helt ned til nyveien. Å bygge opp veien sør-vest i terrenget vil gjøre at alt vannet renner inn på eiendommen. Veien som går opp til nytt felt må legges så langt bort at det ikke berører eiendommen. Skal ikke ha noen restriksjoner på bruken av eiendom. Grønvik ber om at: - avkjæringsgrøft/steingrøft rustes opp og veien opp til huset over fjernes og tilbakeføres til tidligere terreng. - Grøfting bort ved garasje og frem til gammelveien - Ordne opp og slik at vann fra veien i det tidligere byggefeltet ikke renner ned på eiendommen. Da byggefeltet over ble bygget ut, med sprengningsarbeider ol. tok vannet nye retninger og inn på eiendommen til Grønvik. Alt som foregår på eiendommene over, har videre innflytelse på hennes eiendom.	Kommunedirektørens vurdering: Reguleringsplanforslaget forutsetter ingen byggetiltak på eiendommen 67/15 tilhørende Beret Inga Gustad Grønvik. Ca. 100 m² av denne eiendommen er inkludert i planområdet for å sikre frisisiktsoner i veikryss. Planlagte tiltak medfører ingen nye restriksjoner for bruken av eiendommen bortsett fra krav om fri sikt i eksisterende veikryss. Merknadene tas delvis til følge. Kommentar fra forslagstiller: Internvei forskyves slik at Grønviks eiendom ikke berøres av veiformål. Planforslaget legger til rette for å trekke adkomstvegen til nabo over eiendommen

	mer mot vest, og tilbakeføre de arealene som er berørt av veg opp til nabo over. Planforslag tilrettelegger for å tilbakeføre adkomstveien til Grønviks nabo til tidligere terreng. Det er ikke mulig å løse vannproblematikk forårsaket av eksisterende boligfelt, i denne reguleringsplanen.
Lars Hoel (02.03.2022): Viser til vurdering av ras som har gått i området. Mener det ikke er riktig at det var et tynnere lag med masser som skled ut. Det er heller ikke bart fjell, da det ser ut til å ligge igjen store mengder løsmasser i skråningen. Det har rast ut i flere omganger og anser det som et tidsspørsmål før det fortsetter å rase ut masser. Utbygger har heller aldri vært særlig hensynsfull med tanke på arbeidstid når han har jobbet i området tidligere – lørdagskveld og søndager. Naboer må kunne kreve klare grenser for når på døgnet og på hvilke ukedager det blir jobbet i utbyggingsperioden av feltet.	Kommentar fra forslagstiller: Geoteknisk fagkyndig har vært på plassen og vurdert skredområde. Avbøtende tiltak er sikret i planforslag. Kommunedirektørens vurdering: Det er stilt et krav i reguleringsbestemmelser om rassikring. Under anleggsperioden gjelder støykrav gitt i retningslinjen T-1442/2021. Retningslinjene stiller maksimale støykrav og nødvendige varslinger til naboer under anleggsperioden.
Bente og Louis Selnes (04.03.2022): På grunn av hobbyer og fritidsinteresser er det ikke ønskelig å bo i et boligfelt, og var hovedgrunnen for kjøpet av eiendommen i 1991. Siden den tid er det gjort store investeringer på eiendommen. Ser at planforslaget sikrer et belte på 4 meter med skjermet beplantning mellom eiendommen og BKS-feltet. Skal dette ha en avbøtende virkning for oss, må dette 4 meters belte forlenges til å også omfatte BFS 01 og BFS 02 mot eiendomsgrensen. Det er disse to tomtene som har mest negativ innvirkning. Ber om at 4-metersbelte beplantes langs hele eiendomsgrensen, for å bli skjermet mot boligfeltet/utbyggingsområde.	Kommunedirektørens vurdering: Merknadene tas til følge. Vegetasjonsbeltet (BG-1) mot nabotomter blir utvidet i samsvar med merknaden.
Statsforvalteren i Møre og Romsdal (07.03.2022): Planforslaget er i tråd med overordnet plan. Statsforvalteren trekker likevel frem at 3,5 daa dyrkajord blir omdisponert. Et avbøtende tiltak med å benytte jorda til jordforbedringstiltak eller nydyrkingstiltak på andre landbrukseiendommer kan sikres i planbestemmelsene og er i tråd med nasjonale føringer. Det er svært lite areal i nord i arealformål BKS som berøres av støy. Statsforvalteren anbefaler at byggegrensa i	Kommunedirektørens vurdering: Krav om bruk av dyrkajord til jordforbedringstiltak eller nydyrkingstiltak på andre landbrukseiendommer sikres i planbestemmelsene. Byggegrense på boligtomten BKS tilpasses støysonen for fylkesveien. Planbestemmelser blir revidert.

planforslaget justeres slik at støysonen ikke kommer innenfor byggeområde. Med dette plangrepet kan planbestemmelsen pkt. 4.2 tas ut og støyhensyn iht. T-1442 vil være avklart i plankart. Barns interesser er ivaretatt i plan. Statsforvalteren ber likevel at det gjøres en vurdering, sammen med barnerepresentanten, om det ikke heller skal etableres en større lekeplass mer sentralt i feltet.	På grunn av terrengutforming er det vanskelig å finne et område for en sentral lekeplass. Innspill om lokalisering av lekeplassen tas ikke til følge. Det vurderes at barns interesser er tilfredsstillende sikret i planforslag slik det foreligger.
Møre og Romsdal fylkeskommune (02.03.2022): «Rekkefølgebestemmelsene må sikre at regulert gang- og sykkelveg fra Vebenstad til Ba er etablert før utbygging av første bolig». «Planforslaget må drøfte og konkludere med tiltak for sikker kryssing av fylkesvegen og plassering av krysningspunkt, jf. N100 og V127. Fylkeskommunen vurderer det til at det bør etableres et krysningspunkt med intensivbelysning jf. V127 kap. 6. Opparbeidelse av krysningspunkt må sikres i rekkefølgebestemmelsene». «Planforslag må drøfte og sikre krav som vil gjelde for kryss Fv.64 (siktkrav, linjeføring jf. N100 kap. 4.1 – følger ikke gjeldende krav). Planbestemmelser skal sikre at krysset blir utformet iht. gjeldende tekniske krav. Dersom vurderingene over viser at det blir nødvendig med utbedring av krysset, skal dette sikres i rekkefølgebestemmelsene med krav om opparbeidelse før utbygging av boliger blir starta opp». «Fylkeskommunen retter innsigelse til planforslaget frem til forhold rundt kryss, rettes opp». Møre og Romsdal fylkeskommune (09.12.2024): Med bakgrunn i tidlegare dialog og revidert planforslag trekker fylkeskommunen tidlegare motsegn til manglende utgreiing av trafikktryggleik. Fylkeskommunen har følgende faglege råd: - Støyskjerm kan/bør ikkje inngå som tiltak i føresegn 3.7 Annen veggrunn/teknisk anlegg (SVT). Dersom reguleringsplanforslaget har synleggjort behov for støyskjerm, må dette bli vist med juridisk linje med føresegn, der avstand mellom skjerm og veg må vere avklart med vegeigar/fylkesvegavdelinga før vedtak av plan.	Kommunedirektørens vurdering: Merknaden tas til følge. Etablering av regulert gang- og sykkelvei før utbygging av første bolig innenfor planområdet, blir sikret i rekkefølgebestemmelser. Merknaden tas til følge. Kryssing av fylkesveien og plassering av krysningspunkt er allerede avklart ved behandling av endring av reguleringsplan for gang- og sykkelveien. Merknaden tas til følge. Siktkrav til kryss mot fv.64 justeres iht. dagens norm. Frisiktsone er i plankart tegnet inn og sikret på arealer som ikke berøres av vegformål. Frisiktlinje er ikke tegnet ut i sitt fulle, da reguleringsplan legger seg inntil plangrense for regulert GS-veg. Merknaden tas til følge. Bestemmelsen om mulighet for etablering av støyskjerming i området for annen veggrunn/teknisk anlegg (SVT) fjernes.

- Fortau, o_SF-1, vil ligge på motsett side av kommunalvegen enn bussholdeplassane. Vi ber kommunen sikre trygg ferdsel for mjuke trafikantar/skulebarn her.	For å sikre trygg ferdsel for myke trafikanter/skulebarn blir bestemmelser supplert med følgende formulering: «Fortau må skilles fra kjørebanelen med kantstein. Krysningspunkt over SKV-2 mot bussholdeplass må etableres med intensivbelysning iht. V127».
---	---

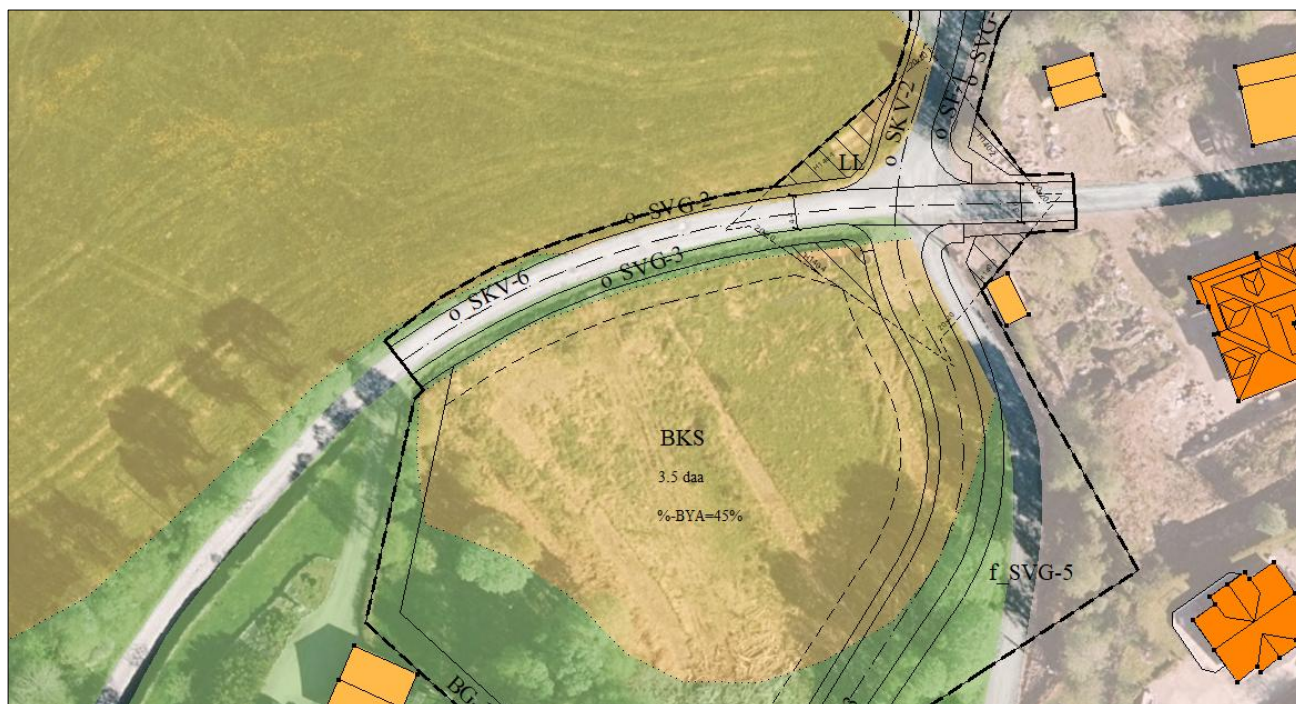
Endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn:

- Planbestemmelser ble rettet for å imøtekomme innsigelse fra fylkeskommunen.
- Planforslaget ble supplert med VAO-rammeplan.
- Frisiktsoner ble korrigert ift. kravet i håndbok N100.
- Vegetasjonsbelte BG1 mot boligeiendommen 67/36 ble utvidet mot sør på eneboligtomter BFS1 og 2.
- Regulert veisystem ble delt inn i flere separate flater.
- Planområdet ble utvidet i sør med arealformål blågrønnstruktur for å sikre nødvendige sikringstiltak.
- Planavgrensning i nord ble tilpasset til reguleringsplanen for gang- og sykkelvei langs fv.64.

Virkninger av planforslaget

Jordressurser/landbruk

Planforslaget åpner for omdisponering av ca. 3 daa fulldyrka jord (vises med gul farge på illustrasjonen under) i området for konsentrert boligbebyggelse BKS. Ifølge kommunens landbrukssjef har dette området liten verdi i jordbrukssammenheng. Det vurderes at omdisponering av dyrka jord for fortetting og utvidelse av eksisterende boligbebyggelse i dette tilfellet er akseptabelt. Den samlede samfunnsnyttens av tiltaket vil derfor veie tyngre enn de negative konsekvensene for jordbruket.



Landskapsvirkning

Boligstrukturen i nærområdet består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og flere mindre boligfelt i et landbruks- og utmarkslandskap. Planområdet ligger midt mellom to eksisterende boligområder, som grenser øst og sørvest for området. Planområdets høyeste punkt i sørøst ligger på kote +42,5. Ettersom kollen bak planlagt boligfelt strekker seg opp mot kote +61,0 vil ikke bebyggelsen medføre endring av landskapssilhuett i området.

Naturmangfold

Det er ikke registrert viktige verdier knyttet til naturmangfold innenfor selve planområdet, eller i tilgrensende arealer. Det er derfor lite trolig at planforslaget vil gjøre irreversibel skade på naturmangfoldet. Omfanget av utbyggingen med planlagt formål utgjør ikke en stor belastning mot naturmangfold. Forhold til kravene i Naturmangfoldlovens kap. II anses derfor som ivaretatt i plan.

Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk og uteområder

Planforslaget er ikke i konflikt med rekreasjonsinteresser. Det er i innenfor områder BLK og BKS sikret et minstekrav til leke- og uteoppholdsareal, i samsvar med planbestemmelser til kommuneplanens arealdel. Hensyn til rekreasjon skal derfor være ivaretatt i plan.

Trafikkforhold

Adkomst til boligfeltet vil skje via eksisterende avkjørsel fra fylkesveg 64. Etablering av nye boliger vil medføre økt bruk av avkjørselen. Det er pålagt i planbestemmelser å utbedre avkjørselen til fv.64 før det kan gis igangsettingstillatelse for første bolig.

Det er planlagt å etablere ny intern adkomstvei som vil erstatte eksisterende adkomstvei til boligeiendommen 67/153. Resterende areal av eksisterende vei skal etter omlegging av vei revegeteres. Samtidig skal utbedres drenering mot eiendommen 67/15.

Veikrysset mellom SKV-3 og SKV-4 øverst i feltet kan benyttes som vendehammer dimensjonert for lastebil.

Trafikksikkerheten for myke trafikanter langs eksisterende og ny vegstrekning mot av-/påkørsel til fylkesveg 64, vil øke med etablering av eget fortau og krysningspunkt. Langs fylkesveg 64 vil trafikksikkerheten for myke trafikanter bli ivaretatt av ny gang- og sykkelveg.

Barn og unges interesser

Rekkefølgekrav i planbestemmelser sikrer at vei, fortau og lekeplasser vil bli etablert før nye boliger blir tatt i bruk. Det vurderes at barn og unges interesser er ivaretatt i planforslaget på en god måte.

Planforslag legger til rette for lek, mestring og rekreasjon ved etablering av to lekeplasser. Én lekeplass på 200 m² skal sikres innenfor arealformål BKS, og én lekeplass på 275 m² etableres innenfor avsatt arealformål sørøst i planområdet. Disse to lekeplassene vil til sammen dekke de krav for tilfredsstillende lekeplassareal innenfor planområdet. Med etablering av lekeplass sør innenfor BLK, vil også alle boligtomter ha tilgang til lekeplass iht. avstandskrav på å 50 meter.

I nær tilknytning, nordøst for planområdet, ligger det et idrettsanlegg som er egnet for lek og ballspill for større barn og ungdom. Det ligger også større sammenhengende området som egner seg for friluftsliv og rekreasjon i nærområdet til planen.

Risiko- og sårbarhetsvurdering

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse for planlagte tiltak. Gjennomføring av nødvendige avbøtende tiltak er sikret gjennom rekkefølgekrav i planbestemmelser.

Jordras i planområdet

Tidligere gravearbeid sør i planområdet utløste et mindre jordras. Området utgjør et smalere søkk i bratt skråning, og et lag med masser skled ut.



Rasområde synliggjøres i plankart med faresone H310. Krav om sikring av rasområde er innarbeidet i planbestemmelser. Planområdet er utvidet ift. høringsutgave av plankart for å tilrettelegge for gjennomføring av sikringstiltak. Det er også endret arealformål fra annen veigrunn grøntareal til blågrønnstruktur.



Høringsutgave av plankart (06.01.2022)



Revidert utgave av plankart av 01.09.2025

Grunnforhold

Arealer innenfor planområdet består av kombinasjon av bart fjell og elve- og bekkeavsetning. Mesteparten av planområdet ligger under marin grense og det vil derfor kunne forekomme felt med marin leire innenfor planområdet. Geotekniske undersøkelser, som var tidligere gjennomført i tilknytning til utarbeidelse av reguleringsplan for gang- og sykkelveg i nærheten av planområdet, påviste kvikkleire/sprøbruddmateriale.

Byggeteknisk konsulentfirma AEB AS gjennomførte geoteknisk vurdering av arealer innenfor planområdet etter oppdrag fra tiltakshaveren. Prøvegraving avdekket marin leire, men det ble ikke påvist kvikkleire. AEB AS vurderer at leirlaget ikke er noe trussel for området eller tilstøtende arealer slik det ligger. Denne vurderingen ble støttet av et uavhengig geoteknisk konsulentfirma ERA Geo AS. Konklusjonen av geoteknisk vurdering er videreført til planbestemmelser. Det er satt et karv i reguleringsbestemmelser om utskiftning av masser ned til fastfjell i området BKS.

Konklusjon

Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplanens arealdel 2016 – 2028, med krav i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften.

Det er gjennomført risiko- og sårbarhetsvurdering i samsvar med plan- og bygningslovens § 4-3. Nødvendige avbøtende tiltak som ble avdekket i ROS-vurderingen er innarbeidet i planbestemmelser.

Det vurderes at planforslaget er i tråd med statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet.

Merknader fra naboer er imøtekommet og innarbeidet i planforslaget.

Det er ikke avdekket tungtveiende interessemotsetninger i planområde og det foreligger nå ingen innsigelser til planforslaget.

Omfang av endringer og rettelser i planforslaget utført etter offentlig ettersyn medfører ikke behov for ny offentlig ettersyn. Fremlagte planforslaget anbefales til egengodkjenning i samsvar med pbl. §12-12.

Sakens effekt i forhold til FNs bærekraftsmål

- | | | |
|--------------------------|---|---|
| ☐ |  | Mål 1
Utrydde fattigdom |
| ☐ |  | Mål 2
Utrydde sult |
| ☐ |  | Mål 3
God helse |
| ☐ |  | Mål 4
God utdanning |
| ☐ |  | Mål 5
Likestilling mellom kjønnene |
| ☐ |  | Mål 6
Rent vann og gode sanitærforhold |
| ☐ |  | Mål 7
Ren energi for alle |
| ☐ |  | Mål 8
Anstendig arbeid og økonomisk vekst |
| ☐ |  | Mål 9
Innovasjon og infrastruktur |
| ☐ |  | Mål 10
Mindre ulikhet |
| ☐ |  | Mål 11
Bærekraftige byer og samfunn |
| ☐ |  | Mål 12
Ansvarlig forbruk og produksjon |
| ☐ |  | Mål 13
Stoppe klimaendringene |
| ☐ |  | Mål 14
Liv under vann |
| ☐ |  | Mål 15
Liv på land |
| ☐ |  | Mål 16
Fred og rettferdighet |
| ☐ |  | Mål 17
Samarbeid for å nå målene |

Vedlegg

Plankart - Bådalen boligfelt - 01.09.2025

Planbestemmelser - Bådalen boligfelt - 01.09.2025

Planbeskrivelse - Bådalen boligfelt - 01.09.2025

ROS-analyse -Bådalen boligfelt - 15.05.2023

Sikkerhetsvurdering iht pbl §28-1 - 08.11.2021

Geoteknisk vurderingsrapport - Bådalen boligfelt - 23.08.2024

Kart - Overordnet VA-plan [ATA010825]

VAO-plan - Bådalen boligfelt - 19.08.2025

RETT UTSKRIFT

DATO 30.oktober.2025