



Planbeskrivelse

Reguleringsplan Hasseløy Boligfelt Sør

Plan ID: 1554 20190002 (Tidligere plan ID: 1554 20110005)

Revidert: 05.06.2019

Forslagsstiller:

Kristian Bjørn Lysø
Hasløyveien 239
6533 Averøy

Ansvarlig Planlegger:

IKON Arkitekt og Ingeniør
v/Anne Marie E. Valderaune
Tlf: 95 07 88 17
E-post: anne@ikon.as



Innholdsfortegnelse

1.0	Formålet med reguleringen	3
2.0	Planoppstart	3
2.1	Tillatelse til planoppstart	3
2.2	Melding om igangsatt regulering	3
3.0	Overordnet plansituasjon	3
3.1	Kommuneplanens arealdel	3
3.2	Gjeldende reguleringsplaner	5
4.0	Dagens arealbruk	5
5.0	Reguleringsplanen	5
6.0	Virkninger av planforslaget	6
6.1	Overordnede planer	6
6.2	Landskap	6
6.3	Stedets karakter	6
6.4	Kulturminner og kulturmiljø	6
6.5	Forholdet til kravene i kap II Naturmangfoldloven	7
6.6	Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk	7
6.7	Trafikkforhold	7
6.8	Barns interesser	7
6.9	Sosial infrastruktur	7
6.10	Universell tilgjengelighet	7
6.11	Energibehov – energibruk	7
6.12	Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)	8
6.13	Jordressurser/landbruk	8
6.14	Teknisk infrastruktur	8
6.15	Økonomiske konsekvenser for kommunen	8
6.16	Konsekvenser for næringsinteresser	8
6.17	Interessemotsetninger	8
6.18	Avveining av virkninger	8
7.0	Innkomne merknader/innsspill	9
7.1	Merknader under søknad om planoppstart	9
7.2	Merknader under melding om planoppstart	11
7.3	Kommunale innsspill til planforslag i mail av 26.06.12	13
7.4	Merknader offentlig ettersyn	16
8.0	Mindre reguleringsendring	19

1.0 Formålet med reguleringen

Planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til boligbebyggelse, industriområde og LNF område.

Formålet med reguleringen er å

- etablere attraktive boligtomter i forlengelse vestover fra den eksisterende boligbebyggelsen
- etablere adkomstvei til det regulerte boligområdet
- etablere naustområde og småbåtanlegg i sjø ved allerede opparbeidet område/anlegg.

Boligområdet har landskapsmessige kvaliteter som sammen med en godt landskapstilpasset bebyggelse vil skape attraktive boligtomter i samsvar med kommuneplanens uttrykte mål og strategier. Ved planlegging av tiltak skal det legges særlig vekt på at bebyggelsen og veger faller godt inn i terrenget, og at bebyggelsen gis en arkitektonisk utforming, plassering og materialbruk som er godt tilpasset landskapet og klimaet.

Det regulerte området omfatter et areal på 150 da etter rev. 18.04.13.

2.0 Planoppstart

2.1 Tillatelse til planoppstart

Oppstartmøte for reguleringen er avholdt med kommunen 15.02.2011. Søknad om oppstart regulering er sendt kommunen dat. 21.12.2010.

Formannskapet i Averøy kommune har hatt følgende saksgang i behandlingen av søknad om oppstart regulering :

– 28.02.2011, sak 24/2011 – behandling med tekst i kulepunkt ”*småbåtanlegg i industriområde tillates ikke*”

– 06.06.2011, sak 62/2011 – ny vurdering av småbåtanlegg etter henvendelse fra eier i brev dat. 15.03.11.

– 28.08.2011, sak 75/2011 – ny behandling

Formannskapet i Averøy kommune har i møte 28.08.2011, sak 75/2011 gitt tillatelse til oppstart av arbeider med utarbeidelse av reguleringsplan for boligbebyggelse på gnr. 85, bnr. 1, - Hasseløy Boligfelt Sør. Vedtakets tekst i kulepunkt ”*Småbåtanlegg i industriområde tillates ikke.*” ble erstattet med ”*Det kan innarbeides arealer for småbåtanlegg i reguleringsplana for Hasseløy Boligfelt Sør.*”. I oppstartvedtaket er det satt krav til reguleringen, jfr. PBLs kapittel 12.

2.2 Melding om igangsatt regulering

Melding om igangsatt regulering er kunngjort i Tidens Krav 01.12.2011.

Naboer, offentlige instanser og berørte interesser er gitt melding i brev dat. 28.11.2011.

Frist for merknader/innsjutt ble satt til 12.01.2012.

3.0 Overordnet plansituasjon

3.1 Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanen 2008 – 2018 er det avsatt område for boligbygging på gnr. 85, bnr. 1 med krav om regulering. I forbindelse med ferdigstilling av kommuneplanens arealdel m/mål, strategier, bestemmelser og retningslinjer er det utarbeidet konsekvensanalyse for Hasseløya.

Konsekvensanalysen som en del av kommuneplanen er styrende i forhold til planprosessen.

Konsekvensanalyse for Langøya
(Utdrag fra kommuneplanens konsekvensanalyse for Langøya)

Sone 8 Langøya/Henda

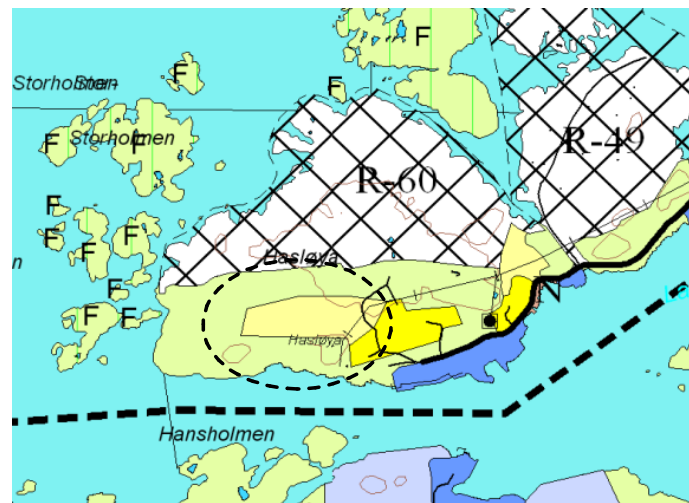
Sted: Hasseløya

Nåværende arealkategori	Framtidig arealkategori	Antall daa	Sone
LNF	Boligformål	175 daa	8

Forslag:

Eksisterende boligbebyggelse utvides vestover.

Stedkart:



Beskrivelse av området:

Området ligger innenfor jordbruksareal, og er ikke bebygd pr. i dag.

Vurdering av konsekvenser i henhold til sjekkliste:

Tema	Vurdering av konsekvenser i henhold til sjekkliste
Natur, kultur, landbruk	Landbruksareal. Nyere kulturminner.
Friluftsliv, helse, barn og unge	Fine utfartsområder i nærheten.
SAT	Tilknytning til eksisterende infrastruktur. Barnehage / skole på Henda. Dagligvare på Langøya.
ROS	Ingen overskridelse av risikomomente, jf. ROS-analyse.

Vurdering:

Området er i dag delvis jordbruksareal, noe småskog i kanten på jordet. Området heller mot sør, og har gode solforhold. Bra beliggenhet i forhold til utfartsområder.

Jordbruksarealet anses ikke å være viktig i landbrukssammenheng. I Verdiskapningsprogrammet Bud-Kristiansund er store deler av de ytterste øyene satt som et viktig område for nyere kulturminner. Utvidelse av boligbebyggelsen vil ikke ha for store negative konsekvenser i en slik sammenheng. Tilknytning til eksisterende infrastruktur anses å være uproblematisk.

3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Hasseløya Hytteområde

Feltet ligger på nordvestsiden av Hasseløya og inneholder 22 frittliggende hyttetomter, naustområde, spesialområde for fiskehjeller og friluftsområder.

Feltet har egen adkomst fra fylkesveien fra øst og i nærheten av Hasseløy Boligområde.

Planen, reguleringsendring, ble vedtatt av kommunestyret 15.03.05 sak KST 11/05 og stadfestet av fylkesmannen 24.01.06 etter klagebehandling.

Hasseløy Boligområde

Mindre boligfelt med 6 tomter og adkomst fra fylkesveien. Vedtatt 30.03.09 i sak KST 17/09.

Denne planen innvirker ikke på omsøkte plan.

Nordøen Hyttefelt

Hyttefelt med 14 hyttetomter med naustområde øst for Hasseløya Hytteområde og Hasseløya Boligområde.

Planen ble vedtatt i kommunestyret 23.03.04 sak 016/04.

Denne planen innvirker ikke på omsøkte plan.

4.0 Dagens arealbruk

Planområdet er ubebygget. Vest for det planlagte feltet ligger flere eneboliger og område for fiskeindustri.

Nord for området ligger et regulert hyttefelt.

Området ligger helt sørvest på Hasseløya, i innseilingen til Langøysundet med sjølinje mot sør og med panoramautsikt mot Romsdalsfjellene og Hustadvika. Det består av gammel dyrket mark, kupert terreng med kratt og småskog og er i dag brukt til beiteområde for villsau.

Fra sjølinjen i sør stiger terrenget seg bratt opp til 15-20m høyde. Bak denne kollen ligger området med tidligere dyrket mark på 10-15m høyde før området igjen stiger til ca. 25m.

Inn mot den dyrkede marken ligger deler (partier) av gammelt steingjerde.

En høyspentlinje går gjennom feltet.

Ved sjøen sørvest på området ligger tufter etter en gammel husmannsplass. Området er i ferd med å vokse igjen av sitkagran.

5.0 Reguleringsplanen

Hensikten med reguleringen er å legge til rette for en kontrollert og godt tilpasset boligbebyggelse som en utvidelse av det allerede etablerte boligområdet på Hasseløya.

Plassering av tomter og type bebyggelse er valgt ut fra:

- Hensynet til strandsonevernet
- Områder med egnet byggegrunn og terreng
- Utsikts- og solforhold
- Plassering og utforming slik at silhuetvirkninger unngås
- Gode traseer for veger
- Selvføll for kloakkledninger til felles slamavskiller

Området som ligger inntil planområdet i vest har soner og beliggenhet som egner seg godt for fremtidig bolig- eller fritidshusbebyggelse, frittsjøhusbebyggelse og småbåtanlegg. Vegtraseer og

byggeområder innenfor feltet tar derfor hensyn til muligheten for senere regulering av slik bebyggelse og anlegg i det tilstøtende området.

Eksisterende vei til planområdet er uoversiktlig, smal og ligger tett inntil eksisterende boligbebyggelse. Denne kan søkes omlagt for å benyttes ved oppstart av utbyggingen av boligområdet, men det er ikke tilrådelig med en stor økning i trafikkbelastning på den eksisterende veien. Ny hovedadkomst anlegges derfor øst på hovedbruket og øst for det eksisterende bebyggelsen.

Det vil i størst mulig grad bli lagt opp til fellesgrøfter for, vann, avløp, strøm og tele/bredband. Grøftetraseer vil så langt som mulig bli lagt i veigrunn. Høydeforskjellene er såpass stor at kloakkledninger kan legges med selvføll fra alle tomtene.

Område for uthus og naust

Eksisterende bygning på området har en grunnflate på 8 x 12m. Det planlegges 6 nye sjøhus/ brygger med grunnflate inntil 48m² (6m x 8m) og gesimshøyde inntil 7,0m. Sjøhus på denne størrelsen passer sammen med den øvrige bebyggelsen, som består av store bygningsvolumer.

6.0 Virkninger av planforslaget

6.1 Overordnede planer

Reguleringsplanen detaljregulerer område avsatt til formålet i kommuneplanen, og tilpasses i forhold til gjeldende reguleringsplaner i området. Det er ikke avdekket at planen vil komme i konflikt med andre overordnede planer.

6.2 Landskap

Landskapet består av et 2 koller mot sjøen i sør, et høydedrag nord i feltet som strekker seg i retning øst-vest og et lavere parti av beitemark mellom. Beitemarkpartiet egner seg godt til leke- og et felles samlingsområde.

Det sørvendte høydedraget nord i feltet egner seg godt for en variert boligbebyggelse bestående av eneboliger i 1 og 2 etasjer, terrasserte boliger og flermannsboliger.

Høyden i sør egner seg til eneboliger i 1 og 1,5 etasjer, for å sikre utsikt for boligene på høyden bak og for at de ikke skal bli for framtrødende og med silhuettvirkning på kanten ned mot strandlinjen.

Områdene nord, vest og sør for boligområdene reguleres til friluftsområder.

6.3 Stedets karakter

Området er i dag ubebygget. Stedets karakter vil bli forandret, men planområdet er en naturlig utvidelse av det etablerte boligområdet i øst.

6.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner i området.

Sørvest for planområdet, i et flatt skjermet område mellom høydene, ligger tufter etter en gammel husmannsplass – Varden (kalt «Valin»). På plassen var oppført naust, låve, eldhus, brønnhus og et trønderlån.

Området er i ferd med å vokse igjen av sitkagran og ønskes gjenreist med bygninger for bolig- og næringsformål. Det er ikke registrert noe på området i kulturminneregistret.

Det er i dokumentet «Gårdshistorie for garden Hasseløen g.nr. 85 b.nr. 1 med Husmannsplasser og bogslede tomter. Fra 1659 – ca 1920» utarbeidet i 2011/2012 skrevet litt om plassen.

I følge Averøy Bygdebok bind 1 har Hasseløya trolig vært bebodd fra kristen mellomalder 1350- 1500 og garden (g.nr 85) nevnes for første gang i Norske Regnskaper og Jordbøker i 1590. Første brukeren som finnes nevnt ved navn er i 1605.

Det foreligger ikke opplysninger om når Varden ble tatt i bruk som husmannsplass, med det er trolig at noen av husmennene, som er nevnt på 1600 – 1700-tallet, bodde der.

Husmannsplassen ligger sør på Hasseløya mot Gaupsundet og like nord for Blomsterholmen, denne plassen hadde ikke jord og beboerne ble derfor kalt «strandsittere».

6.5 Forholdet til kravene i kap II Naturmangfoldloven

Kapittel II, § 4, uttrykker mål om å ivareta mangfoldet av naturtyper innenfor deres naturlige utbredelsesområde og med det artsmangfoldet og de økologiske prosessene som kjennetegner den enkelte naturtype. Målet er også at økosystemers funksjoner, struktur og produktivitet ivaretas så langt det anses rimelig.

Ut fra foreliggende kunnskap inneholder ikke planområdet naturtyper eller utbredelsesområde for arter som tilsier at utbygging ikke bør gjennomføres ut fra føre-var-prinsippet.

6.6 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Området er et attraktivt, men lite benyttet friluftsområde.

Reguleringen vil ikke være til hinder for ferdsel i området, men heller gjøre området mer tilgjengelig.

6.7 Trafikkforhold

Trafikkmengden langs fylkesveien på Langøya er begrenset. En del store kjøretøy trafikkerer langs fylkesveien til og fra produksjonsbedriftene på Hasseløya.

6.8 Barns interesser

Barns interesser ivaretas gjennom planprosessen og planløsningen. Det er avsatt område til lekeplass, og i tillegg er friluftsområdene innenfor planområdet og i nærområdet godt egnet til rekreasjon-, opplevelse-, lek- og andre friluftaktiviteter.

6.9 Sosial infrastruktur

Økt innbyggertall gir positiv virkning for opprettholdelse av servicetilbudet på Langøya, herunder butikk.

Det er behov for boligtomter nær produksjons- og industribedriftene i området, dette anses som viktig for å kunne beholde og rekruttere arbeidskraft.

Full utbygging av feltet vil representere en økning av antall familier og barnetallet, dette krever økt kapasitet innenfor barnehage og skole. Ny privat barnehage er under bygging på Langøya.

6.10 Universell tilgjengelighet

Byggeområdene vil generelt gi god universell tilgjengelighet.

6.11 Energibehov – energibruk

Utbyggingen representerer ikke spesielle utfordringer med hensyn til energibehov.

6.12 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Det er gjennomført ROS-analyse for området med utgangspunkt i Fylkesmannens sjekklister. Analysen omfatter vurdering av risiko og sårbarhet for både menneske, miljø og materiell. Følgende risiko er avdekket, og følgende avbøtende tiltak foreslås:

Tema	Risikovurdering	Avbøtende tiltak
Naturgitte forhold:		
Lyng-/gressbrann	Lyng og gressbrann i tørre perioder, eksempelvis om våren, kan medføre at lyngbrann kan nå bebyggelsen, hovedsakelig fra nord og vest. Feltet avgrenses av fylkesvei mot sør og sjøen mot vest og nord, risikoen for at lyngbrann utenfor området skal nå bebyggelsen er derfor begrenset.	Området ligger nær sjø, og det er god tilgang på slokkevann. Feltet bygges ut med 160 mm vannledning for tilstrekkelig brannvannsuttag og trykk.
Kraftforsyning:		
Magnet fra høyspentlinjer	22-kV linje går innom sørlige del av feltet	Det er inntatt hensynssone høyspenningsanlegg på plankartet. Bredde fra senter linje 10 m.

6.13 Jordressurser/landbruk

Området er i dag brukt til beiteområde for villsau. I kommuneplansammenheng anses jordbruksarealet ikke å være viktig i landbrukssammenheng.

6.14 Teknisk infrastruktur

Vannforsyningen i planområdet er mangelfull med hensyn til brannvannskapasitet. Kapasiteten på hovedtilførselsledningen til Langøyneset fra Henda er god. Kommunen planlegger oppgradering og oppdimensjonering av vannforsyningen til Hasseløya.

Det søkes om utslippstillatelse for kloakkvann til Langøysundet. Slamavskiller etableres som rensetrinn.

Langøysundet har god gjennomstrømning, og sjøresipienten vurderes som god.

6.15 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Utbyggingen vil kunne medføre kommunale investeringer i tilknytning til økning av vannforsyningskapasiteten til Hasseløya. Nye abonnenter i boligfeltet og tilflytting vil gi økte årsgebyrer og skatteinntekter til kommunen.

6.16 Konsekvenser for næringsinteresser

Økt aktivitet i området, bedre tilgang på boligtomter og økt innbyggertall er positivt for næringsinteressene i området.

6.17 Interessemotsetninger

Det er ikke avdekket tungtveiende interessemotsetninger.

6.18 Avveining av virkninger

Med grunnlag i de vurderinger som er gjort foran er summen av fordelene som følger av den planlagte utbyggingen og reguleringen klart større enn ulempene.

7.0 Innkomne merknader/innspill

7.1 Merknader under søknad om planoppstart

Vedtak formannskapet i SAK 24/2011 – møte 28.02.2011 og i SAK 75/2011 – møte 22.08.2011
Averøy kommune vedtar oppstart regulering for Hasseløy Boligfelt Sør.

Behandling i Averøy Formannskap 28.02.2011 SAK 24/2011

Vurdering (reguleringsplan) :

- Alle avkjørsler skal ha frisiktsoner (fri sikt innenfor sonen over 0,5 meter).
- Planforslaget skal vise bussholdeplass og ryggefri snuplass for buss, renovasjonskjøretøy med mer.
- Planen skal vise sikker skoleveg.
- Planforslag fremmes som detaljregulering jf PBL § 12-3
- Tomtene skal i all hovedsak ligge innenfor rammene gitt i kommuneplan (boligformål).
- Det legges opp til en maksimal utnyttelse på 12 tomter.
- Småbåtanlegg øst i planområdet (i friluftsområde jf. kommuneplan) tillates ikke.
- Småbåtanlegg i industriområde tillates ikke.
- Reguleringsplanen skal vise sikker adkomst til nye tomter.
- Oppstartsmelding skal sendes på utvidet høring (alle rettighetshavere på Hasseløya Sør, samt Henda båt og oppdrettsservice m.fl.)
- Planavgrensning skal tydelig angis ved søknad oppstart planarbeid og kunngjøring av eventuelt positivt vedtak.
- Planavgrensningen skal trekkes rundt det eksisterende industriområde og eksisterende boligområde.
- Kommunen vil vurdere krav til teknisk infrastruktur og trafiksikkerhetstiltak både innenfor planområdet og i influensområdet. Eventuelle tiltak kan kreves hjemlet i rekkefølgekrav.
- Det skal gjennomføres ROS-analyse for hele planområdet, tilstøtende infrastruktur, adkomst fra offentlig veinett og eventuelt nærliggende åpenbare faremomenter.
- Det skal legges frem forslag til VA-plan før, eller senest samtidig som et planforslag oversendes for behandling/offentlig ettersyn.
- Arkeologiske undersøkelser/utgravninger koster av tiltakshaver.
- Planforslag skal inneholde planbeskrivelse m/risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS), reguleringsbestemmelser, plankart og VA-plan.
- Det skal foreligge konkrete reguleringsbestemmelser som ivaretar kravet om universell utforming jf PBL 12-7 punkt 4.
- Reguleringsbestemmelsene skal ivareta målsettinger i kommunens energi- og klimaplan.
- Reguleringsbestemmelsene skal hjemle bruk av utbyggingsavtaler.
- Reguleringsbestemmelsene skal ha høyt detaljeringsnivå med tanke på fargevalg, takform, takvinkel, mønehøyde, utnyttelsesgrad, garasje/uthus etc.
- Hver enkelt tomt skal ha et tomtenummer som følger både planprosess og fradelinger ved realisering av planen. Disse bør også kunne brukes ved adressering av nye boliger.
- Ansvarlig for planprosessen frem til offentlig ettersyn er ekstern planlegger.
- Planforslag oversendes kommunen i sosi-format, målestokk 1:1000
- Tiltakshaver er økonomisk ansvarlig for reguleringen.
- Kommunale saksbehandlingsgebyr beregnes ut fra gjeldende gebyrregulativ og belastes tiltakshaver. Ansvarlig planlegger skal regne ut antall m² bruksareal (BRA) planforslaget hjemler v/offentlig ettersyn.

Vedtaket er hjemlet i Plan- og bygningsloven kapittel 12 Reguleringsplan

Ny behandling i Averøy Formannskap 22.08.2011 SAK 75/2011

Averøy kommune vedtar oppstart planarbeid for Hasseløya boligfelt Sør.

Arealbruk er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning §§ 2, 3 og 4 (tiltak som skal konsekvensutredes, tiltak som skal vurderes konsekvensutredet og kriterier for vurdering av vesentlige virkninger for miljø og samfunn). Averøy kommune konkluderer med at arealbruk ikke faller inn under tiltak som bør eller skal konsekvensutredes.

Averøy kommune opprettholder sitt vedtak i FS-sak 24/2011 med unntak av kulepunkt 8.

- *Småbåtanlegg i industriområde tillates ikke*

Erstattes med:

- *Det kan innarbeides arealer for småbåtanlegg i reguleringsplana for Hasseløy Boligfelt Sør.*

Vedtaket er hjemlet i Plan- og bygningsloven, kapittel 12 Reguleringsplan § 12-8.

Tiltakshavers vurdering:

ROS-analyse

Det er gjennomført ROS-analyse for hele planområdet, jfr. pkt. 6.12.

Universell utforming

Krav til universell utforming av bygninger, anlegg og utomhusområder er inntatt i reguleringsbestemmelsene.

Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven (TEK10) kap. 12 stiller krav til universell utforming av byggverk. Kravene gitt i TEK 10 ivaretar og sikrer et hensiktsmessig omfang av universell utforming/tilpasning av boligene i dette feltet. Terrenget er kupert, og mange tomter ligger i skrånende terreng som egner seg best for boliger i mer enn en etasje, og med hovedfunksjoner over flere etasjer. Dette gjør at det for en del tomter er mer krevende å tilpasse universell utforming. På andre tomter som har adkomst til boenhetens inngangsplan med alle hovedfunksjoner stiller TEK10 krav om universell utforming.

Det synes derfor ikke ønskelig eller hensiktsmessig å definere krav til universell tilpasning av boliger for dette feltet ut over de krav som generelt fremgår av Teknisk forskrift.

Veger i feltet vil bli anlagt flate eller med slake bakker. Adkomstveger og tomter er anlagt med hensyn til at innkjørsler til tomter og parkering kan anlegges uten større stigninger.

VVA-plan

Veg-, vann- og avløpsplan er utarbeidet.

Kjøreveger framgår av reguleringsplanen.

Vann- og avløpsplan, med søknad om utslippstillatelse for kloakkvann til Langøysundet, følger vedlagt som selvstendig plandokument

Nummerering og veinavn

Navn på veien foreslås til Søndre Hasseløy vei. Forslag til tomtenummer er vist på plankartet.

Snuplass og bussholdeplass

Veien i boligfeltet anlegges i sløyfe med adskilt inn- og utkjøring. Dette gjør tilkomsten for større kjøretøy, som f.eks. renovasjonsbilen, enklere.

For øvrig anses det som uaktuelt at bussen kjører opp i feltet. Eksisterende bussholdeplass på Hasseløya vil benyttes for beboere i boligfeltet.

Andre punkter

Andre punkter er drøftet under innkomne merknader fra høringsinstanser.

SOSI-format plankart

Planen utarbeides i SOSI versjon 4.3. Geodetisk datum EUREF 89.

7.2 Merknader under melding om planoppstart

Møre og Romsdal Fylkeskommune, brev 10.01.2012.

Fylkeskommunen har satt følgende kommentar til planen.

Planfagleg vurdering

Oppstartsvarslet er Fylkeskommunens syn godt utformet, og føringene som er lagt for reguleringsprosessen fra Averøy Formannskap ivaretar deres interesseområde. Området som er avsatt til lekeområde er stort og godt plassert. De regner med at forhold knyttet til omdisponering av dyrka mark blir drøftet i reguleringsomtalen, og at overskrifta “verknader av planen” blir aktivt brukt til å omtale alle forhold av betydning for miljø og samfunn.

Møre og Romsdal Fylkeskommune har ingen merknader til varsel om oppstart.

Tiltakshavers vurdering:

I kommuneplanen er jordbruksarealet ikke ansett å være viktig i landbruksammenheng.

Ved å benytte arealet til lek og fellesområde unngås likevel nedbygging av den dyrka marka.

Statens Vegvesen, brev 01.12.2011

Statens vegvesen har satt følgende krav til planen.

Trafikken på denne fylkesveistrekningen har noe betydning i transportmessig sammenheng, men er begrenset og uten gjennomgangstrafikk

- Ny avkjørsel godtas. Avkjørsel må dimensjoneres som kryss og ha geometrisk utforming i samsvar med veinormalene – håndbok 017
- Planen må vise frisktsoner. Frisikten settes til 70m til begge sidene målt fra punkt 6m inn i avkjørselen.

Tiltakshavers vurdering:

Frisiktsone 6 x 70 m tas inn i planen.

Krysset utformes i hht veinormalen med regulert veikant min $R=6,0m$. (Normalen tilsier 4m)

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, brev 11.01.2012

Fylkesmannen har ut fra sine ansvarsområder følgende merknader:

- Natur- og miljøverninteresser

I følge vedlagte skisse ligger de 4 tomtene sør på planen utenfor område avsatt til boligformål i kommuneplanen. De måles til ca 30 – 40m fra sjøen. Disse tomtene ser ut til å være de største i feltet og det bør ligge til rette for å trekke dem en del tilbake fra kanten ned mot sjøen. Det står i oppstartsmeldinga at tomtene ikke er til hinder for ferdsel i strandsona. Fylkesmannen påpeker derimot at selve strandkanten er relativt bratt. For ferdsel oppe på kanten vil boligene virke privatiserende og til sjenanse.

Markert område for gjenreisning på gamle tufter redegjør ikke for hva slags type bygg som tenkes plassert i området. Det kan være aktuelt at fylkesmannen å ha innsigelsler til denne delen av planen ut fra de hensyn som ligger til grunn for §1-8 i pbl.

- Barn og unge sine interesser
Fylkesmannen forutsetter at barn og unge sine interesser blir tatt vare på, jf. § 5-1 i plan- og bygningloven. Den foreløpige skissen ser ut som et godt utgangspunkt.

Tiltakshavers vurdering:

Natur- og miljøverninteresser:

Området avsatt i kommuneplanen ligger på den dyrkede marken – i det laveste partiet – mellom høydene. Eventuelle boliger her vil ikke få særlig utsikt mot fjellene og sjøen, og tomtene vil i så måte bli lite attraktive. Vi mener det dyrkede området midt i planen er lite egnet for boligbebyggelse, men godt egnet til lek / fellesområde.

De 4 tomtene sør på planen ligger innenfor 100m beltet fra sjøen. Dette, som nevnt tidligere, pga bedre beliggenhet og utsikt. Boligtomtene er plassert hensiktsmessig for best mulig tilpasning og minst mulig inngrep i naturen.

Boligene på disse tomtene er tenkt i 1 – 1,5 etasjer for ikke å virke for fremtredende (unngå silhuettvirkning) og for å sikre utsikt fra tomtene bak. Plassering av boliger på tomtene 8 og 10 er trukket noe tilbake fra kanten i forhold til skisse utsendt i meldingsbrevet. Det er også inntatt byggegrense 10m inn på tomtene fra friområdet i sør.

Plassering av bolig i forhold til kant mot sjøen er vist på foto nedenfor.



Boligtomt 9

Med foreslåtte plassering av boligtomten, går friluftsområdet inn på det flate platået mellom kanten for skråningen ned mot sjøen og boligtomten. Ferdselen vil kunne foregå uhindret oppe på det flate platået.

Som beskrevet under pkt. 1.0 – Formålet med reguleringen, søkes bebyggelsen plassert ut fra flere hensyn, der det legges stor vekt på å oppnå en god landskapsmessig innpassing. Tiltakshaver mener at forslaget hensyntar alle forhold på en balansert måte uten at landskapsinntrykket ødelegges.

Barn og unge sine interesser:

Det er avsatt et stort og oversiktlig felles lekeområde i planen. Det er ellers godt med friluftsområder i området både på land og sjø.

Kristiansund og Nordmøre Havn IKS, brev 19.12.2011

Havnefogden har ut fra sine ansvarsområder følgende merknader:

KNH IKS kan ikke se at reguleringsplan av det foreslåtte planområdet vil vanskeliggjøre eller komme i konflikt med maritime / nautiske interesser og har derfor ingen kommentarer til planen. Det forutsettes for øvrig at det blir oversendt KNH før eventuelle tiltak i sjø iverksettes.

Tiltakshavers vurdering:

Ingen.

Nabo Gerd og Torleif Kleven, brev 30.12.2011

Naboene på g.nr 85 bnr 19 er nærmeste nabo til den nye planlagte adkomstveien inn i planområdet. De er bekymret for at veien kommer for nær eiendomsgrensen og uttrykker at dette ikke er ønskelig. For øvrig er de positive til at det legges til rette for nye boligtomter på Hasseløya.

Tiltakshavers vurdering:

Veien er trukket noe lenger unna naboens eiendom enn vist på meldingsforslaget. På grunn av terrenghøyden er det vanskelig å flytte veitraseen ytterligere. Med foreslåtte veitrase vil maks skjæringshøyde bli i underkant av 10m.

Møre og Romsdal Fylke - Fylkeskonservatoren, brev 30.12.2011

Fylkeskonservatoren har ut fra sine ansvarsområder følgende merknader:

Etter befaring på stedet konkluderes det med at det ikke er nødvendig med nærmere undersøkelser for å oppfylle undersøkelsesplikten etter § 9 i kulturminneloven, men anmoder at det vises hensyn til steingarder i området.

Tiltakshavers vurdering:

Steingarder som ligger i friområdet vil ikke bli berørt av reguleringen. Innenfor boligtomter vil deler av steingardene inngå som elementer på tomten og i hageutformingen og denne måten bli tatt vare på.

7.3 Kommunale innspill til planforslag i mail av 26.06.12

Administrasjonen i Averøy kommune har gjennomgått planforslag med planbeskrivelse/bestemmelser; datert 07.06.12 og plankart datert 30.05.12, og krever følgende endringer/korrigeringer som må gjennomføres før planforslaget behandles for offentlig ettersyn. Samtidig opplyses at forslagsstiller kan kreve planforslaget forelagt kommunestyret dersom det er i tråd med kommuneplanens arealdel jf. PBL § 12-11 siste setning.

Tiltakshavers vurdering:

Kommunens innspill og tiltakshavers vurdering :

Kommunens innspill :	<i>Tiltakshavers vurdering:</i>
<u>Plankart</u>	
Vegkurven i kryss før tomt nr. 1 kan gjøres videre.	<i>Ok. Krysset er utvidet på planforslaget.</i>

Bussholdeplass og snuplass for buss skal tegnes inn	<i>Ok. Inntegnet på planforslag nord for naustområdet - ved avslutning av fylkesvei - og inntatt i reguleringsbestemmelsene.</i>
Område for bolig/næringsformål vest i plankartet: Tas ut.	<i>Tiltakshaver ønsker dette området vurdert særskilt. Vi henviser til eget skriv vedr. bolig- / næringsområdet.</i>
Antall naust og plassering skal fremgå av plankart.	<i>Ok. Antall naust og plassering med møneretning er inntegnet.</i>
Evt. fyllingsfot i sjø skal fremgå av plankart.	<i>Ok. Fyllingsfot er vist på planforslaget.</i>
Steinutgarder angis med hensynssoner og tilhørende bestemmelser.	<i>Ok. Hensynssoner er tegnet inn på planforslaget og inntatt i reguleringsbestemmelsene.</i>
Tomt 4, 5, 6 og 7 bør plasseres etter hverandre på rekke, eventuelt tas tomt nr. 5 ut av forslaget.	<i>På grunn av topografien i terrenget finner vi at foreliggende plassering av tomtene er god og tiltakshaver ønsker at tomt 5 beholdes i planforslaget. Plassering beholdes som opprinnelig. Viser til snittskisse – vedlegg S1 – datert 10.07.12.</i>
Fulldyrka areal reguleres til jordbruksareal.	<i>Regulering av området som friluftformål opprettholdes. Området har liten verdi som jordbruksareal, men kan fortsatt benyttes til beitemark og dyrking av for under formål friluftsområde.</i>
Plankartet må vise detaljert parkeringsplass for naust som ikke er til hinder for tilstøtende industrivirksomhet.	<i>Ok. Detaljert parkeringsplass er vist på planforslaget.</i>
Alle permanente innretninger, slik som ankringspunkt etc. skal fremgå av plankart.	<i>Det skal ikke opprettes nye faste ankringspunkt. Et eksisterende ankringspunkt er vist på planforslaget.</i>
<u>Reguleringsbestemmelser:</u>	
§ 2 Universell utforming: Skal også gjelde naust/småbåtanlegg.	<i>Ok. I planbeskrivelsen er beskrevet at god tilgjengelighet skal tilstrebes i hele planområdet. Naustområde og lekeplass er nevnt i () under fellesareal og adkomst til disse.</i>
§ 2 Form og fasader: Denne setningen må konkretiseres.	<i>Ok. Overskrift og første avsnitt under dette punktet er konkretisert.</i>

§ 2 Form og fasader: <i>skal harmonere med nabobebyggelsen</i> erstattes med <i>skal tilpasses nabobebyggelsen</i> .	<i>Ok. Endret.</i>
§ 2 Byggemeldinger endres til byggesøknad.	<i>Ok. Endret.</i>
§ 2 fargevalg <i>skal harmonere med nabobebyggelsen</i> endres til <i>fargevalg skal tilpasses nabobebyggelsen</i> .	<i>Ok. Endret.</i>
§ 3.1.1: Setning nr. 2 tas ut.	<i>Ok. Setning tatt ut..</i>
§ 3.1.2: Setning nr. 2 tas ut. Denne er overflødig jf. matrisen i § 3.1.4.	<i>Ok. Setning tatt ut..</i>
§ 3.1.4: Det må spesifiseres om K* omfatter både kjeller og sokkel.	<i>Ok. K* omfatter både kjeller og sokkel. Spesifisert i reguleringsbestemmelsene.</i>
§ 3.1.4: Topp møne på tomt nr. 5 reduseres til kote 25,5.	<i>Tomt 5 har plassering som opprinnelig. Tomt 7 har topp møne 22,5m, gesims 6m, 2 etasjer. Tomt 5 har topp møne 26,5m, gesims 5m, 1,5 etasjer. For å sikre gode utsiktsforhold er det ikke ønskelig å redusere høyde på tomt 5. Viser til snittskisse – vedlegg S1 – datert 10.07.12.</i>
§ 3.1.7: Tas ut.	<i>Ok. Endret.</i>
§ 3.2.1: Tas ut. § 3.2.2: Tas ut. § 3.2.3: Tas ut. § 3.2.4: Tas ut.	<i>Punktene er ikke tatt ut. Området for bolig / næring ønskes vurdert særskilt. Vi henviser til eget skriv.</i>
§ 3.5: Naust: Maks 35 m ² BYA. Maks mønehøyde: 5,0 m. Takvinkel skal være 35-40 grader.	<i>Ok. Endret.</i>
§ 3.6: <i>små bygninger</i> , tas ut.	<i>Ok. Endret.</i>
§ 4.1.1: Regulert <i>hovedveg</i> skal være 2,0 m grøft/skulder + 5,0 m kjørebane + 2,0 meter grøft/skulder.	<i>Ok. Endret.</i>
§ 4.2: <i>skal</i> endres til <i>kan</i> .	<i>Ok. Endret.</i>
§ 6.1: Permanente innretninger skal fremgå av plankart. Setning nr. 2 tas ut. Småbåt- og naustanlegg skal detaljplanlegges på reguleringsplannivå.	<i>Ok. Planlagte naust med møneretning og flytebrygger er vist på planforslaget.</i>

§ 7: Underpunktene er angitt med 8.1 og 8.2. Dette endres til 7.1 og 7.2.	<i>Ok. Endret.</i>
§ 8.2: Dersom det ikke er fri sikt i nivå 0,5 meter over kjørevegen innenfor sonen skal dette etableres.	<i>Ok. Endret.</i>
§ 8.1: Eksisterende veg kan ikke benyttes for nye boliger i feltet. Ny adkomstveg skal være etablert før brukstillatelse kan gis for nye boliger i feltet.	<p><i>Ny adkomstvei skal være ferdigstilt før igangsettingstillatelse gis for 4. boenhet i feltet.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Oppstart av feltet ønskes før ny adkomstvei kreves ferdigstilt.</i> - <i>Ut fra usikker utbyggingstakt og massebalansehensyn ønskes en trinnvis opparbeidelse av infrastrukturen i feltet..</i> - <i>Forutsigbarheten blir tydeligere, og trafikken på den eksisterende private veien begrenses mer, ved å benytte igangsettingstillatelse i stedet for brukstillatelse for fastsettelse av maks grense.</i>
<u>Rekkefølgekrav:</u>	
Ny adkomstveg skal være etablert før brukstillatelse kan gis for nye boliger i feltet.	<i>Ny adkomstvei skal være ferdigstilt før igangsettingstillatelse gis for 4. boenhet i feltet.</i>
Frisiktsoner skal etableres dersom de ikke er det i 0-alternativet.	<i>Ok. Punktet er tatt inn.</i>
Bussholdeplass og snuplass for buss skal etableres samtidig med annen infrastruktur i feltet.	<i>Ok. Punktet er tatt inn.</i>

7.4 Merknader offentlig ettersyn

Møre og Romsdal fylkeskommune, brev 21.02.13

Planfaglig vurdering/automatisk freda kulturminne.

Følgende reguleringsbestemmelse må tas inn under friluftsområde i sjø: Innenfor friluftsområde i sjø er det ikke tillatt med utfylling, mudring, bygg eller tiltak av tilsvarende permanent karakter som kan påføre skade for kulturminner under vann. Mindre inngrep som stupetårn, flytebrygger ol. Kan tillates etter godkjenning av kommunen.

Av hensyn til senere ansvar for vedlikehold og drift bør det tas inn i reguleringsbestemmelsene om interne veger skal være offentlige eller felles.

Kommunens vurdering:

Det tas inn bestemmelse om friluftsområde i sjø under § 6 i reguleringsbestemmelsene.

Ansvar for drift og vedlikehold av internveier følger bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 18-1.

Kystverket Midt-Norge, brev 11.03.13

Kystverket har ingen vesentlige merknader.

Norges vassdrags- og energidirektora, brev 21.01.13

NVE har ingen merknader til planen.

B-O Service AS, uttalelse 18.01.13

Beliggenheten til bedriften er vis a vis det planlagte boligfeltet på motsatt side av Hasseløysundet. Avstanden er kort i forhold til støy og visuell forstyrrelse. Utvidelse av verstedområdet planlegges å skje utover i sundet, større bygninger vil bli oppført, og aktiviteten vil bli økt i betydelig omfang. Det må påregnes støyende aktiviteter i store deler av døgnet. Denne industrivirksomheten kan medføre at det omsøkte boligområdet vil bli utsatt for støy- og visuelle ulemper, og boligområdet må ikke bli til hinder for planlagte og påregnelig utvidelse av industriområdet og aktiviteten.

Kommunens vurdering:

Boligområdet er inntatt i kommuneplanen, og reguleringsplanen er i samsvar med denne. Avstanden mellom boligbebyggelse og industriområdet vil være ca 450 m, og industriområdet ligger lenger innover i sundet i forhold til boligområdet. Sør for boligområdet mot sundet ligger en skogvokst kolle som vil skjerme både for lyd og sikt. Industriområdet ligger dessuten ikke i hovedsiktretningen for boligfelte som er mer i sør og sørvestlig retning, og industriområdets influens utgjør en siktsektor på kun 7 – 8 grader.

Eksisterende bolig- og næringsbebyggelse på Hasseløya ligger nærmere verkstedsområdet enn planlagte boligfelt. Generelt vil plan- og bygningslovens krav til visuelle forhold knytt til bebyggelse og anlegg, og forurensningslovens krav til støy være retningsgivende for bygninger, anlegg og aktiviteter innenfor industriområdet.

Jangaard Export AS, brev mottatt 24.01.13,

Bedriften uttaler at det er ønskelig at regulert trafikkområde for snuplass, rundkjøring, ikke tar av areale bedriften trenger ved framtidig utvidelse. Det er ønskelig at muligheten for å flytte snuplassen på nordsida av veien inn på dyrket mark vurderes.

Kommunens vurdering:

Spørsmålet er drøftet med tiltakshaver/grunneier gnr. 85, bnr. 1, som peker på at bedriften selv har behov for kjøreområde og snuplass for store kjøretøy på område foreslått regulert til snuplass. Det er derfor fra tiltakshavers side ikke ønskelig å flytte snuplass inn på dyrka mark. Eventuell flytting av trafikkområde og snuplass og endring av plan vil måtte vurderes i tilknytning til konkrete utvidelsesplaner.

Kommunen tiltrer grunneiers vurdering, foreslått trafikkområde/snuplass opprettholdes.

Hordafor AS, uttalelse 05.02.13,

Eieren går mot at det reguleres adkomstvei over Hordafor sine eiendommer gnr. 85, bnr. 34 og 39. Det anføres at det ikke vil være gunstig med et slikt anlegg helt inntil Hordafor sin eiendom, og godtar ikke regulert vei over eiendommen. Hordafor er også i tvil om veiretten som besittes av hovedbruket gnr. 85, bnr. 1 kan videreføres til evt. andre/fremtidige grunneiere.

Kommunens vurdering:

De forhold Hordafor AS tar opp utgjør i stor grad privatrettslige forhold knytt til hovedbrukets veirett. Hovedbrukets eier viser til at bakgrunnen for at det er etablert veirett her er at det ikke er tilstrekkelig plass for veiadkomst til hovedbrukets teig mellom sjøen og tomtegrense sør for Hordafor sin eiendom

bnr. 39, og at det foreligger rettsavgjørelse på at veirett følger trase i samsvar med reguleringsplanforslaget.

Kommunen kan heller ikke se at det på tilgjengelig landareal er mulig å plassere adkomstvei til den østlige delen av naustområdet mellom tomtegrense og murt natursteinkant mot havnen. I tilfelle regulering av adkomst her må enten eiendomsgrensen og anlegg på bnr. 39 flyttes, eller det må fylles ut og anlegges ny front mot sjøen. Begge tiltak representerer betydelige kostnader.

Kommunen konkluderer med at regulert adkomst til naustområdets østlige del på gnr. 85, bnr. 1 opprettholdes.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, brev 01.03.13

Natur- og miljøverninteresser

Det vises til at Fylkesmannen varslet innsigelse til planen ved melding om planoppstart vedrørende regulering av bebyggelse nær sjøen vest i planområdet. Dette området er ikke i samsvar med kommuneplanen.

Ut fra hensynet til friluftsliv, ferdsel i strandsonen og landskap opprettholder Fylkesmannen sin innsigelse til planen hva gjelder område for *Bolig/Næring*.

Kommunens vurdering:

Område BN 1, Bolig / Næring, og adkomstveg til dette området tas ut av planen. Denne endringen er drøftet med grunneier, og grunneier mener at reguleringsgrensen med denne endringen bør flyttes mot øst til steingjerde. Kommunen tiltrer denne vurderingen.

8.0 Mindre reguleringsendring

Reguleringsendring innbefatter følgende justeringer i plankart:

- Justering av vegtrasé og kryss iht. as built.
- Justering av frisiktlinje og hensynssone for frisikt iht. as built
- Mindre justering av planavgrensning ved vegtrasé i sør iht. as built
- Justering av formålsområde for jordbruk iht. as built
- Justering av Hensynssone H570_1 iht. as built
- Justering av tomtegrense for tomt 1, 2, 4, 6, 8 og 12
- Innregulering av turdrag vest i planområde
- Justering av byggegrensener
- Utvidelse av arealformål BUN ved N1

Følgende endringer er gjennomført i planbestemmelsene:

- Pkt. 3.2.3 Tillatt størrelse garasje er økt fra 50 m² til 65 m²
- Pkt. 3.1.3: Tillatt % BYA er økt fra 30% til 35%

I etterkant av entreprenørarbeider samt behov for mindre justeringer ved bolig- og naustområde, anser tiltakshaver det som nødvendig å gjennomføre en mindre reguleringsendring av gjeldende reguleringsplan Hasseløy Boligfelt Sør vedtatt i Averøy kommunestyre den 19.05.2015.

Entreprenør har ved opparbeidelse av veg anlagt veg slik at denne følger terrengets naturlige utforming. Dette har medført en anleggelse som ikke samsvarer med reguleringsplan. Ved besiktigelse i området er det fordelaktig at reguleringsplanen justeres etter veganlegget «as built», da dette innebærer mindre inngrep i det naturlige landskapet. Dersom anlegget skal legges i henhold til eksisterende plankart vil dette medføre store terrenginngrep på deler av vegstrekningen.

Endringer av vegtrasé medfører også noen justeringer av tomtegrenser, og byggegrensener. Byggegrenser mellom tomter er tatt bort, men byggegrense mot veg er beholdt. Dette for å forenkle eiendommenes utnyttelse, eksempelvis grunnet unntak i plan- og bygningsloven for plassering av mindre tiltak nærmere nabogrense enn 4 m. Hensynssoner er beholdt, men det er lagt opp til at det kan etableres en turtrasé gjennom H570-1 i vestre del av planområdet. Turvegen er per i dag allerede etablert, som en opprusting av turvegen som allerede gikk gjennom steinutgarden før regulering.

Utnyttelsesgrad er oppjustert til BYA 35%, dette for å gjøre tomtene mer attraktive for salg. Tomtelandskapet ligger i slett terreng, noe som gjør dem mer hensiktsmessige for bedre utnyttelse. Med en økning i utnyttelsesgrad justeres også maks areal for garasjer opp til 65 m², da det er et ønske om å få et mer enhetlig uttrykk mellom garasje- og boligbygg.

Naustområdet N1 utvides noen meter østover for den nordligste delen av formålsområdet. Justeringen innebærer en endring av byggegrense mot småbåtanlegget. Det er et ønske om å få bedre tilkomst grunnet vedlikehold av naust i front mot anlegget. Det er fortsatt mulig å utnytte formålsområdet som annen veggrunn – tekniske anlegg, da området slik det er i dag har tilstrekkelig areal sett opp mot formålet.