

Reguleringsplan Bogen boligtomter

Planbeskrivelse

Plan ID: 1554 20160001

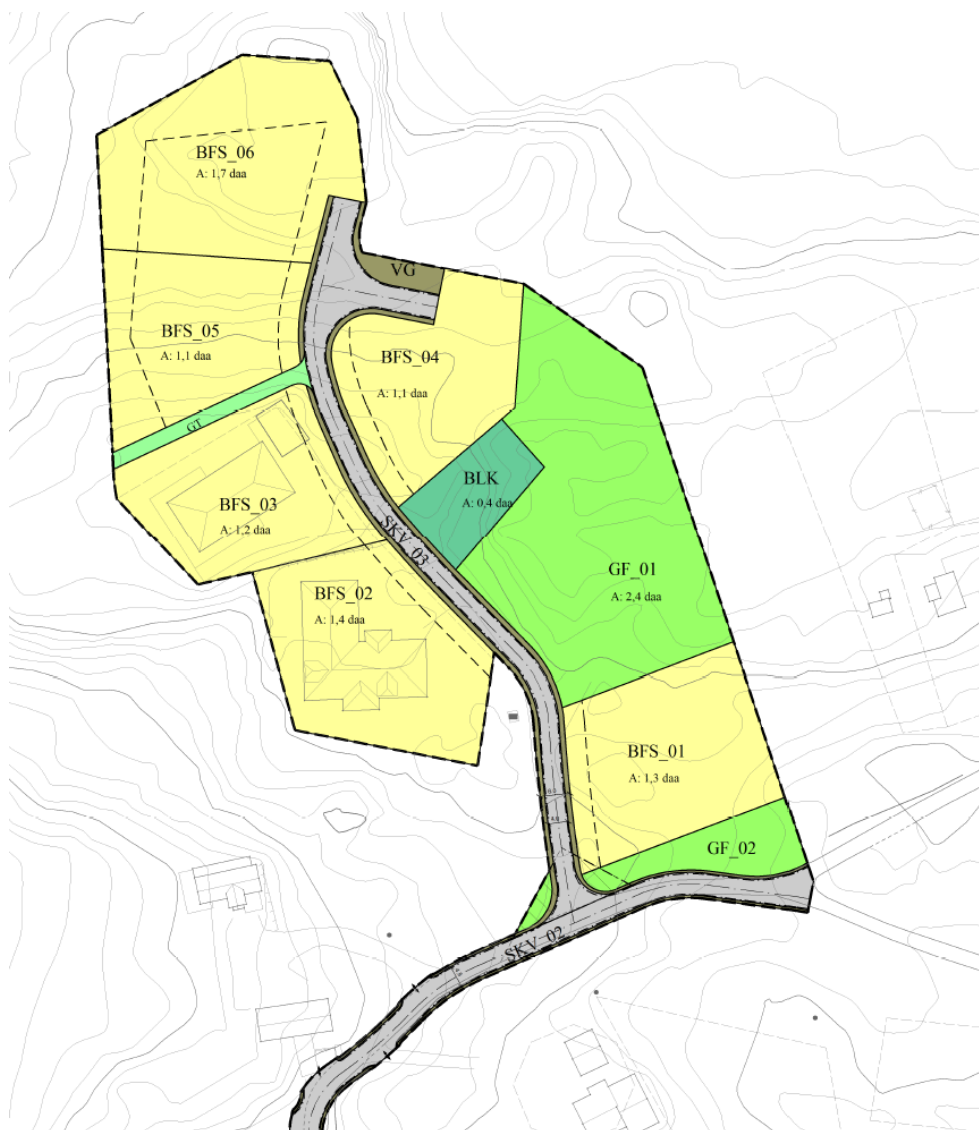
Revidert: 15.11.2018

Tiltakshaver:

Leah Kjøøl
Knut Johnny Kjøøl

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	Oppstartsmøte	4
2.3	Melding om igangsatt regulering	4
3.0	Overordnet plansituasjon	4
4.0	Dagens arealbruk	5
5.0	Reguleringsplanen	6
5.1	Generelt	6
5.2	Landskap	7
5.3	Stedets karakter	7
5.4	Bebyggelse	7
5.5	Barns interesser	9
5.6	Universell tilgjengelighet	9
5.7	Teknisk infrastruktur	9
5.8	Grunnforhold	10
5.9	Støyforhold	11
5.10	Veger	11
5.11	Grøntområder	12
5.12	Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk	12
6.0	Virkninger av planforslaget	12
6.1	Konsekvensutredning	12
6.2	Overordnede planer	13
6.3	Kulturminner og kulturmiljø	13
6.4	Forholdet til kravene i kap II Naturmangfoldloven	13
6.5	Trafikkforhold	14
6.6	Sosial infrastruktur	14
6.7	Energibehov – energibruk	14
6.8	Jordressurser/landbruk	14
6.9	Konsekvenser for næringsinteresser	15
6.10	Interessemotsetninger	15
7.0	Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)	16
8.0	Avveining av virkninger	18
9.0	Innkommne merknader/innspill	19
9.1	Merknader under melding om planoppstart	19
9.2	Merknader under offentlig ettersyn	21
	Vedlegg 1 Sjekkliste for ROS-analyse	23

1.0 Formålet med reguleringen

Reguleringsområdet ligger på Averøya ca. 3,7 km vest for kommunesenteret, Bruhagen. Planområdet ligger idyllisk til i rolig, landlige omgivelser med spredt boligbebyggelse og med god havutsikt utover Hendvika.

I 2013 ble det gitt tillatelse til fradeling av to boligtomter (BFS_02 og BFS_03) like nord for bolig- og fjøsbygningen for eiendommen GID 62/1, Bogen. Tiltakshaver/grunneier har hatt betydelige kostnader med opparbeidelse av veg, vann- og avløpsanlegg for tomtene BFS_02 og BFS_03, og skal også iht. veglagets avtale bekoste vegutbedring av felles privat veg (ca. 600 m). Kostnadene har blitt høyere enn forutsett, og det er derfor svært ønskelig å kunne etablere fire ekstra boligtomter i tilknytning til boligtomtene BFS_02 og BFS_03 for å få avkastning på den betydelige investeringen. Det nyetablerte VA-nettet er dimensjonert for at de fire nye tomtene kan tilknyttes.

Etter opparbeidelse av infrastrukturen for de to bygde boligtomtene (BFS_02 og BFS_03), er det lagret et overskudd av sprengsteinsmasser i området. Disse massene ønskes ryddet og benyttet, snarest, til vegutbedring og forlengelse av felles veg med snuplass mot nord.

Foreslått reguleringsplan med utvidelse av fire nye boligtomter i tilknytning til de to eksisterende boligtomtene, vil resultere i et eget felt/gruppebebyggelse. Øst for feltet vil det reguleres inn et område avsatt til grøntområde – friluftformål. Dette er hensiktsmessig for både hensynet til fritidsbebyggelse øst for planområdet og landskapsmessige forhold. Innenfor planområdet vil det etableres en nærlekeplass i tilknytning til friluftsområdet og på denne måten vil det sikres et større, sammenhengende grøntområde, tilrettelagt for lek og mestring.

2.0 Planoppstart

IKON Arkitekt og Ingeniør AS (tidligere Iversen Petch AS) sendte i april 2014, på vegne av tiltakshaver og grunneier Leah og Knut Johny Kjøl, en forespørsel til Averøy kommune om dispensasjon fra gjeldende plan. Dispensasjonssøknaden om opprettelse av fire nye boligtomter innenfor Gnr. 62, Bnr. 1 ble samme måned avslått av kommunen med krav om utarbeidelse av reguleringsplan.

Søknad om planoppstart reguleringsplan for fire nye boligtomter på GID 62/1 ble sendt til kommunen i mars 2015. Søknaden ble enstemmig avslått av Averøy formannskap i utvalgssak 62/2015 ved utvalgsmøte den 09.06.2015. Avslaget ble begrunnet i at planen ikke samsvarer med LNF-område avsatt i overordnet plan, samt den dårlige standarden på kommunal veg (Hjelsteveien) og den private vegen frem til boligtomtene. Ulik oppfatning mellom grunneierne vedrørende vegretten for de nylig fradelte boligtomtene ble pekt på som uheldig for planen. I tillegg poengterte kommunen tidspunktet for omsøkt regulering som uheldig, og at en burde avvente reguleringen til etter rulleringen av kommuneplanen.

Veg-/grunneierne inngikk i etterkant av kommunens vedtak om avslag planoppstart en tilleggsavtale hvor de to fradelte boligtomtene og de fire planlagte tomtene gis full vegrett på lik linje med de andre brukerne av vegen. Eventuell utbedring av vegen skal, etter avtalen, bekostes av GID 62/1. Ny og endelig søknad om planoppstart, som i tillegg til boligtomtene omfatter den felles adkomstvegen fra Hjelsetveien, ble fremmet Averøy kommune formannskap den 27.09.2015.

2.1 Tillatelse til planoppstart

Rådmannens innstilling var fortsatt negativ til oppstart omsøkte regulering. Rådmannen begrunnet sin innstilling med at en tverrfaglig arbeidsgruppe, under rulleringen av kommuneplanens arealdel, konkluderte med at boligtomtene på GID 62/1 er i strid med nylig rullert kommuneplan, hvor området er avsatt til LNFR formål. Området vurderes til å ikke være egnet for fremtidig boligbygging, i tillegg til

eksisterende vegstandard ikke tillater økt bruk av vegen da veitilstanden ikke tilfredsstillers dagens bruk av vegen.

Formannskapet gikk mot rådmannens innstilling i utvalgssak 13/2016 den 07.03.2016 og vedtok enstemmig:

«Saken utsettes til neste formannskapsmøte. Det foretas en befaring før behandling av saken.»

Etter befaring av planområdet ble det i utvalgssak 20/2016 den 19.04.2016, fremmet et forslag om å vedta oppstart av reguleringsplanen. Forslaget fikk fem stemmer mot rådmannens innstilling som fikk to stemmer. Averøy kommune ved formannskapet vedtok oppstart av reguleringsplanarbeidet for boligtomtene på GID 62/1.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven § 12-3 *Detaljregulering* og § 12-8 *Oppstart av reguleringsplanarbeid*.

2.2 Oppstartsmøte

Med grunnlag i den grundige behandlingen forut for tillatelse til planoppstart vurderte planmyndighetene dertil at det ikke ville være nødvendig å gjennomføre oppstartsmøte for gjeldende utarbeidelse av reguleringsplan.

2.3 Melding om igangsatt regulering

Meldingsbrev om oppstart av regulering ble utstedt til naboer og berørte myndigheter den 07.07.2016. Frist for merknader og innspill ble satt til den 22.08.2016. Igangsatt regulering ble i tillegg kunngjort i Tidens Krav i august 2016. Frist for merknader ble i kunngjøringen utvidet til 20.09.2016.

3.0 Overordnet plansituasjon

Siden Averøy ble egen kommune i 1964, har folketallet i kommunen gått litt opp og ned, men hatt en jevn økning de siste ti årene. Ved inngangen i 2016 var det registrert 5826 innbyggere i kommunen. Folketallet har aldri vært høyere. Averøy fremstår i dag som en attraktiv bokommune i regionen, og ønsker å styrke denne posisjonen.

I Samfunnsdelen for Averøy 2027 – kommuneplan 2015 – 2027, presenterer Averøy kommune en ambisjon om å øke kommunens innbyggertall. For å møte sin ambisjon skisseres et overordnet mål om å øke folketallet innad i kommunen. Som målbare delmål for ambisjonene lagt i kommuneplanens samfunnsdel, har kommunen satt en målsetning om at kommunens innbyggertall innen 2018 skal være på 5 900 innbyggere, og 6 000 innen 2023.

For å sikre Averøy kommunes målsetning om fremtidig vekst og bevare et godt rykte som en bokommune, er det viktig at Averøy møter både dagens og fremtidige boligbehov med attraktive og varierte boligtilbud. Denne reguleringsplanen tilbyr fire nyetableringer av boligtomter i en attraktiv beliggenhet med havutsikt utenfor tettbygde strøk. De planlagte tomtene bidrar til å øke Averøy kommune som en attraktiv bokommune ved å sikre større variasjonen i kommunens tomte- og boligtilbud.

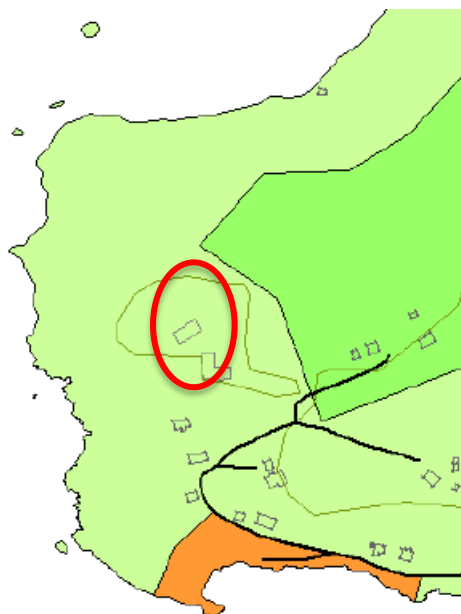


Tegnforklaring

Nåværende	Framtidig	LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (Pbl § 20-4, 1.ledd nr.2)
		LNF-område uten bestemmelser om spredt bebyggelse
		LNF-område der spredt boligbebyggelse er tillatt
		LNF-område der spredt fritidsbebyggelse er tillatt
OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG (Pbl § 20-4, 1.ledd nr. 5)		
		Småbåthavn
		Ankringsplass

Figur 1: viser utdrag fra kommuneplanens arealdel 2008 – 2018 for Averøy kommune med tilhørende arealressursfordeling. Planområdet GID 62/1, med planavgrensning (rød ellipse) er vist som areal avsatt til LNF-formål (lys grønn farge). Arealer like ved planområdet er avsatt som fremtidig LNF-område der spredt fritidsbebyggelse er tillatt (SF-1).

Omsøkt område på GID 62/1 var i kommuneplanens arealdel 2008-2018 avsatt til LNFR-formål, og planforslaget var ikke i tråd med kommuneplanens arealdel. Like øst for omsøkte tomter var det avsatt område hvor et begrenset antall fritidsboliger er tillatt (SF-1). I ny kommuneplan 2016 – 2028, vedtatt i Averøy kommunestyre i januar 2017, er fritidshusområdet SF-1 tatt ut av planen og erstattet med LNFR formål, jfr. utdrag fra ny kommuneplan i figur 2 nedenfor.



TEGNFORKLARING

Begynnelse og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)		
Nåværende	Fremtidig*	*(Fremtidig - ny i forhold til forrige kommuneplan)
		Naust
Landbruk-,natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL2008 §11-7 NR.5)		
		Landbruks-,natur- og friluftsmål samt reindrift

Figur 2: viser planområdet (rød ellipse) i den nye kommuneplanens arealdel. Planområdet er også i ny kommuneplanens arealdel avsatt til LNFR formål (lys grønn farge). I tillegg er arealer som i tidligere kommuneplanens arealdel var avsatt til LNF-område der spredt fritidsbebyggelse er tillatt, blitt tilbakeført til LNFR formål (mørk grønn farge).

Planområdet har ingen tilgrensende, gjeldende eller pågående reguleringsplaner.

4.0 Dagens arealbruk

To av tomtenes innenfor planområdet er allerede i dag bygd ut til boligformål. Resterende arealer benyttes i dag som LNFR-områder hvor det i gjeldende plan ved planoppstart var tillatt med spredt boligbebyggelse sørøst for planområdet.

Det er i dag flere etablerte fritidsboliger, helårsboliger og gårdsbruk i som ligger innenfor avsatt LNFR område i kommuneplanens arealdel. Iht. nylig vedtatt og gjeldende kommuneplanens arealdel (2016-2028) er det ikke tillatt med spredt boligbebyggelse.

5.0 Reguleringsplanen

5.1 Generelt

Planavgrensningen omfatter to eksisterende boligtomter, godkjent i 2013, og fire nye eneboligtomter. I tillegg omfatter reguleringsplanen utvikling av et lekeområde og utbedring av felles, privat adkomstveg fra kommunal veg, Hjelsetveien.

Planområdet utgjør et areal på ca. 16,5 daa, og planen utarbeides som detaljregulering. Adkomsten vil skje via privat veg fra Kv Hjelsetveien sørøst for planområdet.

Feltet vil inneholde:

- Boligbebyggelse	ca. 7,8 daa.
- Lekeplass	ca. 0,4 daa.
- Veger	ca. 4,7 daa.
- Turveg	ca. 0,15 daa.
- Friluftsmål/friområde	ca. 2,8 daa.

Området foreslås regulert til:

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5):

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
- Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5):

- Kjøreveg

Grønnstruktur (pbl § 12-5):

- Turveg
- Friluftsområde

Landbruks-, natur- og friluftsmål (pbl § 12-5)

- Landbruksformål

Hensynssoner (pbl § 12-6):

- Sikringssone (frisikt)

Innenfor en radius på 10 km finnes det meste av service og handelsfasiliteter, barnehager samt barne- og ungdomsskoletilbud. Planområdet befinner seg i naturskjønne omgivelser og det er gode muligheter for friluftaktiviteter.

Avstand til:

Bussholdeplass	3,7 km
Bruhagen senteret	3,7 km
Bruhagen Vinmonopol	3,7 km
Bruhagen sorteringsstasjon	3,8 km
Coop Prix Averøy	3,9 km
Bruhagen skole, 1-7 kl.	3,9 km
Averøy ungdomsskole, 8-10 kl.	4,1 km
Averøyhallen	4,1 km
Bruhagen stadion	4,1 km
Treningscenteret Averøy	5,8 km
Røsandåsen barnehage	6,4 km
Best Bremsnes bensinstasjon	8,0 km
Kristiansund Gjenvinningsstasjon	17,8 km
Kristiansund Videregående	19,1 km
Kristiansund lufthavn	24,0 km

5.2 Landskap

Planområdet er lokalisert oppå en naturlig høyderygge på Bogen øst for Torøysundet, som deler Hendvika og Sundsfjorden og nord for Hjelsetbukta. Landskapet preges av å være et kystnært landskap med kombinasjonen av delvis bart berg og skogbekleddede områder. Planområdets beliggenhet gir utmerket solforhold og god utsikt utover både sjø, land- og fjellområde. Skogbekleddede områder øst og nordøst for planområdet skjærer boligtomtene fra omkringliggende boligbebyggelser.

Etablering av nye boliger vil gi noe visuelle innvirkninger på landskapsilhuetten sett fra strandsonen. Samtidig som byggegrenser trekkes innenfor 100 metersbelte fra strandsonen vil bebyggelsen plasseres nede i terrenget og det skal unngås bygging på koller. Sammen med at eksisterende vegetasjon bevares, vil dette medføre at totale innvirkning på landskapsbildet er begrenset.

5.3 Stedets karakter

De planlagte boligtomtene ligger i et naturskjønt område på Bogen i Hjelset, opp mot 4 km unna kommunesenteret Bruhagen, i retning av Hendvika/Sundfjorden. Hjelset ligger på østsiden av Handvika/Sundfjorden, og sammen med Tordøya danner Bogen Torøysundet og fungerer som et naturlig skille mellom Hendvika og Sundfjorden.

Hjelset består av et dalføre som går fra Storvatnet og frem til Hjelsetbukta, som splitter Hjelsets nord og sørliggende åsrygger. Dalføret består av åker og jordbrukslandskap med en spredt bebyggelsesstruktur, hvor majoriteten av bebyggelsen ligger på nordsiden av dalføret. Bogen har den tetteste bebyggelsesstrukturen i området.

Eksisterende bebyggelse består av gårdsanlegg samt eneboliger av både eldre og ny karakter.



Figur 3: viser landskapsformasjonen rundt og planområdets beliggenhet, sett mot nord. En ca. avgrensning for planområdet er vist med rød, rektangel.

Reguleringsplanforslaget tilrettelegger for oppføring av fire nye boliger i tilknytning til de to allerede oppførte boligene innenfor planområdet. Med store tomter og fastsettelse av friområder mellom enkelte av tomtene, vil planforslaget videreføre den spredte bebyggelsesstrukturen som er i området.

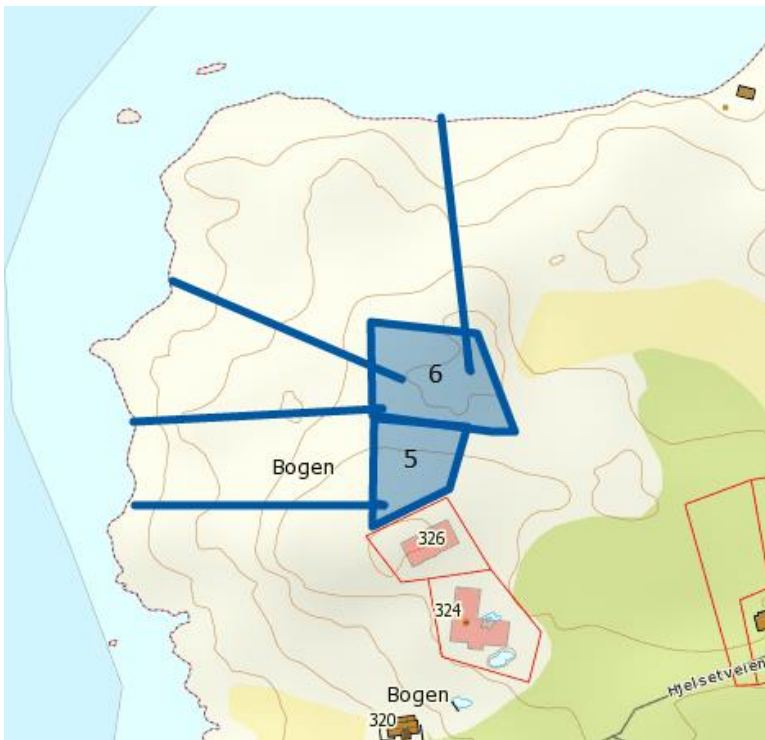
5.4 Bebyggelse

Boligtomtene ligger i en naturlig gruppe på Bogen med en utsikt utover Torøysundet. I tillegg til to eksisterende boliger (godkjent i 2013), legger planen opp til etablering av fire nye boligtomter.

Med unntak av de to nordvestlige boligtomtene (vist som tomt 5 og 6 i plankart) unngår alle tomtene 100-meters belte for sjøen.

De fysiske sporene etter den norske kystkulturen, sammen med de biologiske verdiene i strandsonene, er veldig sårbare og har i årenes løp vært under sterk utbyggingspress. Siden 1950-tallet har det vært en politisk enighet om å ivareta verdiene langs strandsonen og i 1965 ble det innført et generelt byggeforbud innenfor 100 metersbelte langs sjø. Forbudet ble fra 1985 tatt inn i plan- og bygningsloven.

Byggeforbudet innenfor 100 metersbeltet til strandsonen er i utgangspunktet nasjonalt gjeldende, men forholdene langs kysten er ulike. Varierende utbyggingspress og geografiske forskjeller gir grunnlag til differensiering. Kommunen kan gjennom planlegging gi retningslinjer for hvor utbygging kan tillates uten at det i vesentlig grad svekker de hensyn som ligger bak strandsonevernet. Ny utbygging skal i kommuneplan eller reguleringsplan vurderes grundig og i en helhetlig sammenheng i planprosessen.

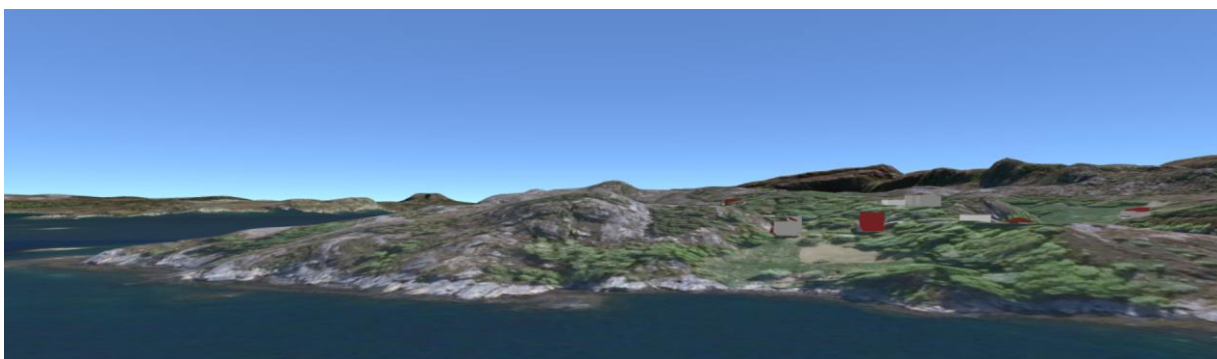


Figur 4: viser en grov skisse for hvordan tomt 5 og 6 krysser 100 metersbeltet fra strandsonen. De blå linjene viser ca. målte 100 meter fra strandsonen, mens de blå flatene illustrerer tomtegrensene.

Figur viser hvordan en liten del av de vestlige arealene innenfor tomt 5 krysser 100 metersbeltet, mens tomt 6 krysser 100 metersbeltet både i nord og vestlig retning. Tomt 6 er i tillegg plassert på et lite høydedrag i terrenget.

Innenfor tomt 5 og 6 er det utenfor 100 metersbeltet god plass til oppføring av bebyggelse. Planen vil derfor legge til rette for byggegrenser som ivaretar hensyn for strandsonevernet. Dermed kan tomtene beholde sin naturlige beliggenhet i terrenget, og en vil unngå en forskyvning av tomtene og de

naturlige tomtegrenser som vil medføre ulogiske tomtearrangeringer og reduksjon av tomtens kvaliteter. Reguleringsplanen vil også gjennom planbestemmelsene sette føringer for boligens plassering og høyde, slik at boligens eksponering mot sjø blir minimalt.



Figur 5: Bildet er hentet fra kommunekart 3d og viser hvordan eksisterende bebyggelse ligger i terrenget. Planlagt bebyggelse vil bli liggende på samme nivå og til dels på et lavere nivå, lengre nord for eksisterende bebyggelse. Landskapskonturen mot sjøen vil derfor ikke endres i vesentlig grad. Eksisterende skogbekledde områder kommer ikke frem i illustrasjonen, disse vil bidra ytterligere til å dempe boligtomtenes landskapspåvirkning.

5.5 Barns interesser

Barns interesser ivaretas gjennom planprosessen og planløsningen. I Rikspolitiske retningslinjer T-2/08 for barn og unge framgår det at det skal settes av areal som er store nok og egna for lek og opphold til ulike årstider:

«I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene er store nok og egner seg for lek og opphold, gir mulighet for ulike typer lek, til ulike årstider, kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne».

Ved etablering av fem eller flere boenheter skal det opparbeides nærlekeplass innenfor en gangavstand på 50 m. Nærlekeplassen skal etter Rundskriv T-2/08 ferdigstilles før første boenhet tas i bruk og skal være på minimum 200 m².

Planforslaget legger opp til etablering av nærlekeplass innenfor friluftsområdet, like ved BFS_04, øst i planområdet. Avstanden mellom nærlekeplassen og boligtomtene vil da være innenfor overordnet lokaliseringskrav på maksimalt 50 m. Nærlekeplassen ligger i et svakt øst-vest hellende terreng oppe på høydedraget og sikrer kvaliteter som gode solforhold og utsikt. Nærlekeplassens størrelse og plassering mot friområde sørger for et variert lekemiljø for barn og unge med mulighet for ulike typer lek til ulike årstider. Endelig arrondering og avgrensning av nærlekeplass kan tilpasses ved opparbeidelse, men skal ha minimum størrelse som regulert.

Løsningen med å legge nærlekeplassen i sammenheng med planområdets friområde, vil gjøre friområdet mer tilgjengelig for bruk og aktiviteter for ulike aldersgrupper. Friområdet vil også gi en naturlig forlengelse av lekeplassens funksjoner og muligheter for fri lek, utfoldelse og mestringsaktiviteter.

Ved detaljplanleggingen av lekeområdene skal barna og «barna sin representant» i kommunen tas med på råd. Minimum tilrettelegging innenfor lekeområdene bør være sandlekeplass, benk, ett lekeapparat og noe fast dekke.

Lekeplassen skal være ferdig anlagt og opparbeidet når de nye boligene i boligfeltet tas i bruk.

Det er ikke etablert gang- og sykkelveg langs Hjelsetveien. Med breddeutvidelse og etablering av møteplasser langs privat strekning av Hjelsetveien vil dagens situasjon for skolevegen forbedres. Da Hjelsetveien fungerer som adkomstveg til begrenset antall boligbebyggelse, gir det samtidig en begrenset trafikkmengde langs skoleveg.

5.6 Universell tilgjengelighet

Boligfeltets adkomstveg ligger i hellende terreng, men har likevel et godt grunnlag for universell utforming. Lekeplass er regulert i et forholdsvis jevnt terreng og har derfor gode muligheter for universell utforming. Det gjelder krav i TEK17 for universell utforming av boliger og uteareal.

5.7 Teknisk infrastruktur

VA-anlegg

I tilknytning til etableringen av boligtomtene BFS_02 og BFS_03 i planområdet, ble det utbygd nytt vannforsynings- og kloakkanlegg med utslipp til god sjøresipient i vågen mot vest. De fire nye boligtomtene kan naturlig tilknyttes dette anlegget.

Spillvannsanlegget er utbygd og driftes av hovedbruket fram til tomtegrenser for den enkelte tomt, og baserer seg på etablering av separate slamavskillere for hver boligtomt. For to tomter vil det være nødvendig å etablere lokal pumpeløsning for kloakkvann.

Vannforsyning skjer fra Nordre Averøy vannverk. Planområdet vannforsyning har ikke tilstrekkelig slokkevannskapasitet ved brann, men tilstrekkelig slokkevann kan lett skaffes fra sjøen like ved boligtomtene.

VA-ledninger skal legges i felles grøfter sammen med kabelanlegg. Grøfter følger adkomstveger.

Strømforsyning

Nordmøre Energiverk har i forbindelse med utbyggingen av de første to boligtomtene opparbeidet ny infrastruktur for strømforsyningen i området, som også er dimensjonert for de fire nye boligtomtene i feltet.

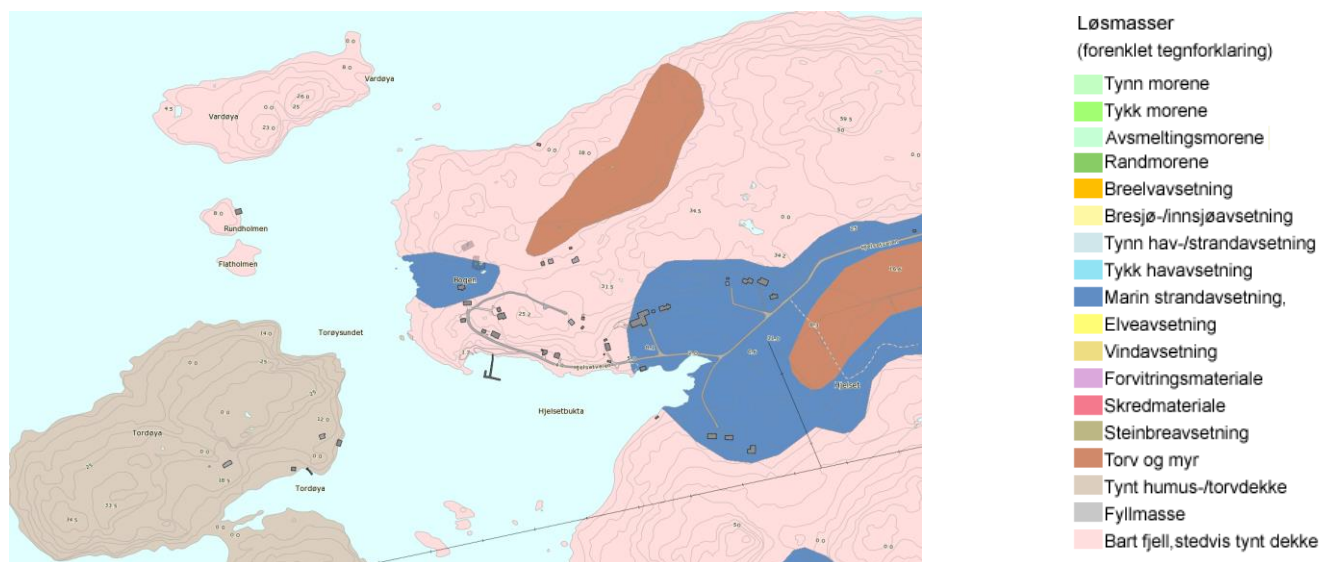
Renovasjon

Felles leverings-/hentepunkt av husholdningsavfall for bebyggelsen i enden av Hjelsetveien, er etablert ved garasjeanlegg tilhørende hovedbruket. Her er det god vegbredde for passering av renovasjonsbil på hentepunkt.

Vendehammer i enden av regulert boligfelt dimensjoneres i tillegg iht. kravene gitt for lastebil, slik at renovasjonsbil kan ta seg frem og snu internt i boligfeltet.

5.8 Grunnforhold

Grunnforholdene i planområdet ansees som gode og består hovedsakelig av bart fjell/stedvis tynt dekke og delvis av marin strandavsetning.



Figur 6: viser planområdets grunnforhold. Kartdata er hentet fra NGUs databaser.

Marin strandavsetning er dannet av bølge og strømkraftigheter i strandsonen, stedvis som strandvoller. Kornstørrelsen varierer fra sand til blokk, men sand og grus er mest vanlig. Strandavsetninger ligger som et forholdsvis tynt dekke over berggrunn eller andre sedimenter.

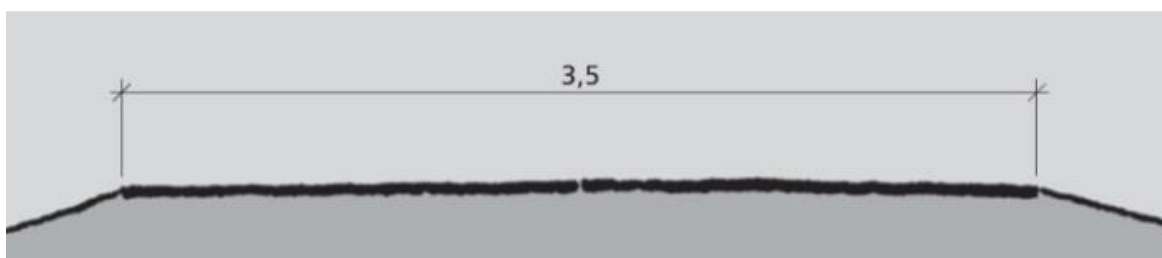
Det er heller ikke registrert funn av kvikleire i området.

5.9 Støyforhold

Ettersom boligfeltet er lokalisert ca 3 km fra fylkesveg 64 i luftlinje, vil ikke planområdet bli berørt av støy fra fylkesveien. Det er ikke registrert andre støykilder i nærheten av planområdet. En videre støyutredning i forbindelse med tiltaket vil derfor ikke være aktuelt.

5.10 Veger

Adkomstveg til boligtomtene vil bli lagt via eksisterende privat veg fra kommunal veg Hjelsetveien. Grunnet den private vegens standard og siktsituasjon varierer normalkjørehastighet mellom 30 km/t og 50 km/t. Med planlagte boligtomter vil antall boenheter tilknyttet den private vegen utgjøre i underkant av 20 boenheter, i tillegg til et mindre lokalt småbåtanlegg. Dette er under halvparten av de 50 boenhetene som kan tilknyttes en vegstandard etter figur C.20 iht. klasse A1. Den private vegen vil derfor reguleres med utgangspunkt i vegstandard for klasse A1 iht. vegvesenets håndbok N100.



Figur 7: Tverrprofil for adkomstveg på 3,5 m med standard e. fig. C.20 for klasse A1 iht. vegvesenets håndbok N100

Den private vegens standard vil forbedres utover krav satt i figur C.20, klasse A1 med etablering av totalt fire møteplasser innenfor SKV_01. Møteplassene plasseres med en avstand på 50 m – 120 m. Lokalisering av møteplassene er markert i plankart med #1 – #4 og er basert på å sikre en frisikt mellom møteplassene. Møteplassene dimensjoneres med en lengde på totalt 30 m, hvorav 10 m er avsatt til møteplassens lengde i tillegg til at lengde på 10 m er avsatt for inn- og utkjøring av møteplass. Møteplassens breddeutvidelse på 2 m, gir en total vegbredde på 5,5 m i møteplassområde. I tillegg vil T-kryss inn til planlagte boligtomter dimensjoneres iht. figur E.49 i N100, slik at vegkrysset kan benyttes til snuplass.

Nordvest for eiendom GID 62/10 krummer den private vegen Hjelsetveien seg, over en bakketopp, i en uoversiktlig høyresving. Grunnet begrenset sikt i svingen vil vegens bredde innenfor SKV_02 utvides til 4,5 m i svingen.

I avkjørsel fra SKV_03 til SKV_02 reguleres det inn en frisikt sone med dimensjon L1 = 45m og L2 = 4,0m, iht kap. E.1.4.2 i vegvesenets håndbok N100. Internt på privat veg skal avkjørsel til planlagte boligtomter sikres frisikt med dimensjon L1 = 15m og L2 = 15m.

Den 27.11.2016 ble det avholdt generalforsamling ved Bogen Veilag, hvor styre for veilaget ble valgt og vedtekter ble vedtatt for "Private veg Hjelsetveien (fra gnr. 63 til gnr. 62)".

Iht. veilagets vedtekter skal:

«Enhver grunneier, tomtefester og/eller bruker som er avhengig av lagsveiene som adkomst til sin eiendom [skal] være medlem av Veilaget.»

Eiere av hver boligtomt vil dermed innrulleres som medlem i veilaget, og skal betale en medlemskontingent/vegavgift til drift og vedlikehold av den private vegen, på lik linje med dagens beboere.

I enden av intern adkomstveg til boligområde, ved tomt BFS_06 og BFS_04 reguleres det inn en vendehammer. Vendehammer dimensjoneres for lastebil slik at renovasjonsbil kan ta seg frem og snu internt i planområdet.

5.11 Grøntområder

Planområdet ligger oppå et naturlig høydedrag med utsikt over Torøysundet, Hendvika og Sundfjorden vest for planområdet. Området har en svak øst-vest helning, men beliggenhet oppe på høydedrag sikrer gode solforhold for hele feltet. Øst for planområdet er det et skogbekledd område som både skiller og skjerner planområdet fra naboeiendom og veg.

Gjennom planen skal store deler av skogen øst i planområdet avsettes til friluftformål. Det planlagte friluftsområdet er på ca. 2,8 daa og ligger mellom planlagt boligtomt BFS_01 og BFS_04. Et mindre areal i tilknytning til friluftsområdet avsettes til lekeareal, og fyller funksjonen som nærlekeplass for de planlagte boligtomtene. Mellom boligtomtene BFS_03 og BFS_05 nordvest i planområdet, skal det i tillegg tilrettelegges for en turveg fra planområdet mot Hendvika/Sundfjorden og øvrig LNFR-områder på planområdets vestsida.

Planområdets omkringliggende LNFR-områder, sammen med planlagt turveg, lekeareal og friluftsområde, vil sikre gode muligheter for rekreasjon og fri lek i nær tilknytning til boligtomtene.

5.12 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Reguleringsplanforslaget vil tilrettelegge for lek, mestring og rekreasjon ved at det opparbeides en lekeplass på området. Denne vil være i nær tilknytning til alle boligtomtene i planområdet, og vil med det også egne seg som nærlekeplass for mindre barn.

I tillegg til å ligge i et LNFR-område med gode turmuligheter, ligger planområdet i overkant av 2 km i luftlinje fra øygruppen Ku-Forøya og Forøya. Denne øygruppen er registrert som et regionalt viktig friluftsområde, og vurderes for å være positivt for det planlagte boligområdet.

6.0 Virkninger av planforslaget

6.1 Konsekvensutredning

Forslagsstiller har vurdert om reguleringen utløser krav til konsekvensutredning iht. Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven FOR 2014-12-19-1726. Formålet med bestemmelsene om konsekvensutredninger (KU) er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning, under forberedelser av planer og når det tas stilling til hvilke vilkår og om planer kan gjennomføres.

Med bakgrunn i at planområdet er mindre enn 15 da og ikke inneholder tiltak som er opplistet i forskriftens vedlegg I og II, vurderes planarbeidet til å ikke utløse krav om planprogram og konsekvensutredning iht. §§ 2 og 3 i Forskrift om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven.

Tiltak som planen åpner for vurderes å ikke medføre vesentlige endringer og virkninger for miljø og samfunn i forhold til dagens situasjon.

Selv om det ikke gjennomføres en konsekvensutredning vil reguleringens virkninger på natur og nærområder bli ytterligere beskrevet og vurdert i kapittel 6 *Virkninger av planforslag* og i ROS-analysen i kapittel 7.

luftlinje, ligger 1,5 km nordvest for vannet, vil ikke planlagt tiltak medføre noen endringer for forholdene i og rundt vannet.

En videre vurdering av naturmangfoldlovens § 8 – 12 vil ikke være nødvendig, da planlagte tiltak ikke kommer i konflikt med arts- og naturverninteresser.

6.5 Trafikkforhold

Adkomst til boligtomtene vil skje via privat veg fra kv. Hjelsetveien, sør for planområdet. Tiltakshaver skal utbedre den private vegens standard (iht. vegvesenets håndbok N100) som fastsatt i reguleringsplanen. Trafikksikkerheten langs den private vegen vil bli økt.

Hjelsetveien er en kommunal vegstrekning på ca. 2,7 km og fungerer som matveg til gårdene og boligene på Hjelset, fra Fv64. Vegbredden varierer fra ca. 3 m til ca. 5,5 m og har møteplasser på opptil 8,9 m vegbredde. Møteplassene er jevnt fordelt langs hele vegstrekningen. Det er bevilget midler til utbedring av Hjelsetveien og noen utbedringer har alt blitt gjennomført av Averøy kommune. Økt trafikk på Hjelsetveien på grunnlag av fire nye boligtomter, vil ikke være av stor betydning.

Fv64 har ved kryss inn til Hjelsetveien, en årsgjennsnitttrafikk (ÅDT) på 2 640, hvorav 11% av ÅDT består av lange kjøretøy. Til tross for forholdsvis høy ÅDT langs Fv64 er det, med utgangspunkt i Hjelsetveiens funksjon som matveg til boliger, grunnlag til å tro at ÅDT for Hjelsetveien ikke er høyere enn 300. Dette representerer en trafikkmengde som etter vegnormalene tilrår vegklassestandard A3.

En boenhet generer normalt 3-5 turer per dag. Privat veg Hjelsetveien er lokalisert i enden av Hjelsetveien som med planlagt nye boligtomter får 15 helårsboenheter, to fritidshus samt en mindre småbåthavn. Antatt ÅDT vil være mellom 50 og 80, en trafikkmengde som tilrår vegklassestandard A1.

I vegvesenets databaser er det ikke blitt registret trafikkulykker, verken i forbindelse med kryss Fv64-Hjelsetveien, eller på selve Hjelsetveien. Kryssituasjonen har i tillegg blitt utbedret av vegvesenet i 2012, i forbindelse med kantforsterkning/TS tiltak, og fyller kravene satt av vegvesenets standarder.

Kollektiv

Nærmeste kollektivholdeplass for Bogen er ved ABC-senteret i Bruhagen, og ligger med en avstand på ca. 3,7 km fra planområdet.

6.6 Sosial infrastruktur

Utvikling av boligtomtene bidrar til en økt variasjonen i Averøy kommunes boligtilbud, og vil dermed kunne nå en bredere interessegruppe for fremtidig beboere i kommunen.

Etablering av nærlekeplass og friluftsområde innenfor planområdet vil potensielt fungere som en sosial arena og møteplass for beboerne og planområdets naboer.

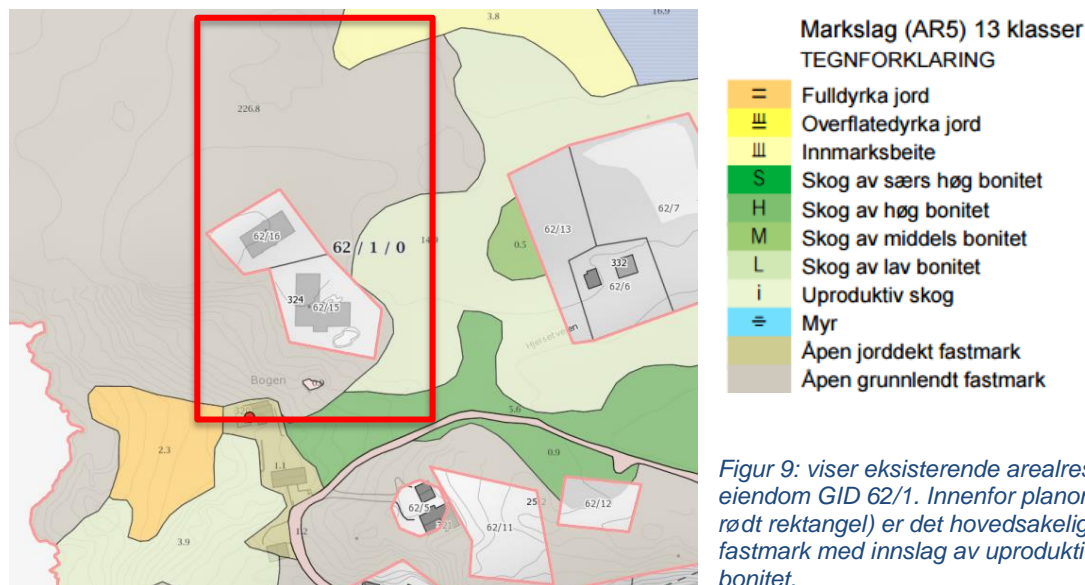
6.7 Energibehov – energibruk

Utbyggingen representerer ikke spesielle utfordringer med hensyn til energibehov.

6.8 Jordressurser/landbruk

De planlagte boligtomtene befinner seg i et område med åpen grunnlendt fastmark og jorda ligger brakk. Området ikke har vesentlig verdi for landbruksdrift, og regnes heller ikke som verdifull med hensyn til vern av arealressursene på eiendommen.

Utvidelse av veien vil medføre omdisponering av ca. 125 m² dyrka jord på eiendommen GID 63/3 langs nordlig kanten av veistrekningen SKV_01. Det vurderes å være akseptabel og vil ikke påvirke landbruksinteresser vesentlig.



6.9 Konsekvenser for næringsinteresser

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

6.10 Interessesmotsetninger

Det er ikke avdekket tungtveiende interessomotsetninger i planområdet.

7.0 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Det er gjennomført ROS-analyse som er dekkende for planforslaget i tråd med veileder fra direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (dsb), *Samfunnssikkerhet i arealplanlegging*. Risikomatrix er lagt til grunn for risiko- og sårbarhetsvurderingene:

Sannsynlighet:

Svært sannsynlig	5	10	15	20	25
Meget sannsynlig	4	8	12	16	20
Sannsynlig	3	6	9	12	15
Mindre sannsynlig	2	4	6	8	10
Lite sannsynlig	1	2	3	4	5
	Ufarlig	En viss fare	Kritisk	Farlig	Katastrofalt

Konsekvenser

Grønn: liten risiko, som regel ikke nødvendig med risikoreducerende tiltak så lege lov og forskrift er oppfylt.

Gul: middels risiko, risikoreducerende tiltak må vurderes

Rød: høy risiko, vil som regel kreve strakstiltak

Definisjon av matrisens verdier:

Sannsynlighet:

Svært sannsynlig
Meget sannsynlig
Sannsynlig
Mindre sannsynlig
Lite sannsynlig

Skjer ukentlig / forhold som er kontinuerlig tilstede i området
Skjer månedlig / forhold som opptrer i lengre perioder, flere måneder
Kjenner til tilfeller med kortere varighet
Kjenner 1 tilfelle i løpet av en 10-års periode
Kjenner ingen tilfeller, men kan ha hørt om tilsvarende i andre områder.

Konsekvenser:

Ufarlig
En viss fare
Kritisk
Farlig
Katastrofalt

Ingen personer eller miljøskader / enkelte tilfeller av misnøye
Få/små person- eller miljøskader / belastende forhold for enkeltpersoner
Kan føre til alvorlige personskader / belastende forhold for en gruppe personer
Person- eller miljøskader og kritiske situasjoner (behandlingskrevende)
Personskade som medfører død eller varige men, mange skadede, langvarige miljøskader

Til grunn for temavalg i ROS-analysen ligger Møre og Romsdal fylkeskommunes sjekkliste. Analysen omfatter vurdering av risiko og sårbarhet for både menneske, miljø og materiell. Følgende risiko er avdekket, og følgende avbøtende tiltak foreslås:

Tema:	Risiko:	Sannsynlighet:	Konsekvens:	Samlet risiko:	Avbøtende tiltak:	Sannsynlighet:	Konsekvens:	Sluttrisiko:
Naturgitte forhold:								
Lyng-, gress- og skogbrann.	<p>Lyng og gressbrann i tørre perioder øker risikoen for at brann kan nå bebyggelsen, og dermed medføre materiell- og potensiell person skader.</p> <p>Lyng og skogområde har begrenset utbredelse inn mot bebyggelse, som et resultat av at veger og sjø ligger i nærheten. Risikoen for at brann skal true bebyggelsen er derfor moderat.</p> <p>Feltets vannledningsnett har ikke tilstrekkelig slokkevannskapitet.</p>	2	4	8	<p>Før igangsettingstillatelse for bolig på tomter BFS_01 og BFS_04-06 kan gis, skal det vurderes om slokkevanns kapasitet i planområdet er tilstrekkelig. Om kapasiteten ikke er tilstrekkelig vil utbyggeren bli pålagt å forbedre slokkevanns kapasitet i ledningsnett/tilgang til helårs ferskvannsmagasin.</p>	2	3	6
Tekniske forhold:								
Slokkevannforsyning til brann	Vannledningsnettet har ikke tilstrekkelig slokkevannskapitet	3	4	12	<p>Før igangsettingstillatelse for bolig på tomter BFS01 og BFS04-06 kan gis, skal det vurderes om slokkevanns kapasitet i planområdet er tilstrekkelig. Om kapasiteten ikke er tilstrekkelig vil utbyggeren bli pålagt å forbedre slokkevanns kapasitet i ledningsnett/tilgang til helårs ferskvannsmagasin.</p>	1	2	2
Tilkomstveger for utrykningskjøretøy til brann-/ulykkesberedskap	Dersom vegnettet frem til boliger i boligfelt ikke er tilstrekkelig tilrettelagt for utrykningskjøretøy, kan dette forhindre og/eller skape store utfordringer ved brann-/ulykkesberedskap	2	4	8	<p>Vegen fram til boligfeltet vil bli utbedret i samsvar med reguleringsplanen. Krav om utbedring av vegbredde og møteplasser er inntatt i planenes rekkefølgebestemmelser.</p> <p>Privat vegstrekning blir dimensjonert og tilpasset for adkomst av utrykningskjøretøy til boligfelt.</p>	1	3	3

Infrastruktur

Trafikksikkerhet	<p>Hjelsetveien (kommunal veg) og privat felles adkomstveg er smal og til dels uoversiktig. Det er likevel ikke registrert spesielle ulykkespunkter langs vegstrekningen.</p> <p>Vegen mangler gang- og sykkelveg for myke trafikanter.</p>	<p>3 4</p>	<p>12</p>	<p>Det er gjennomført vegutbedringer på viktige punkter på Hjelsetveien.</p> <p>Felles privat veg vil bli utbedret i samsvar med reguleringsplanen. Siktforhold og veibredde vil bli utbedret.</p>	<p>1 3</p>	<p>3</p>
-------------------------	---	------------	-----------	--	------------	----------

8.0 Avveining av virkninger

Med grunnlag i de vurderinger som er gjort under kapittel 6 og risikovurderinger i kapittel 7 er summen av fordelene som følger av den planlagte utbyggingen og reguleringen klart større enn ulempene.

9.0 Innkomne merknader/innspill

9.1 Merknader under melding om planoppstart

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, brev 10.08.2016

Fylkesmannen har ut fra sine ansvarsområder følgende bemerkninger til planen:

Øst for planlagte boligtomter er det i kommuneplanens arealdel avsatt arealer med formålet LNF med mulighet for opptil ti fritidsboliger (LNF SF-1). Under pågående rullering av kommuneplanens arealdel er arealet LNF SF-1 foreslått endret til LNFR formål, da det skal være svært god tilgang til regulerte boligtomter i Averøy kommune.

Fylkesmannen påpeker at de to nordvestlige boligtomtene (tomt 5 og 6 på plankart) delvis ligger innenfor 100 metersbeltet. Den nordligste tomte ligger i tillegg oppe på et høydedrag i terrenget.

Med hensyn til landskapsvirkningene og at planområdet ligger innenfor registrert friluftsområde Hestskjær – Hendvika, ber Fylkesmannen om at boligtomt 5 og 6 blir flyttet øst for dette høydedraget.

Reguleringsplanen legger til rette for fem boligtomter, noe som åpner for etablering av lekeplass. Med bakgrunn i fylkesmannens satsning på «*Betre oppvekst*» vil fylkesmannen i videre planprosess særlig vektlegge:

- Egna areal til lekeområder må være sikret i plankart og planbestemmelser
- Opparbeidelse av lekeareal må være sikret gjennom rekkefølge- og funksjonskrav i planbestemmelsen. Disse kravene kan være:
 - o Lekeareal skal være opparbeidet innen første bolig tas i bruk
 - o Nærlekeplass skal opparbeides med minimum sandkasse, benk og ett lekeapparat.

Det må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for planområdet. Analysen skal vise alle forhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av utbygging. Fylkesmannens sjekklister for ROS-analyse anbefales.

Vurdering:

- *Boligbygging samsvarer ikke med overordnet plan, men kommunen har vurdert at det kan gjennomføres regulering for noen nye tomter i tilknytning til eksisterende boligtomter i området. De nye tomtene ligger inntil den eksisterende boligbebyggelsen og vil derfor ikke gi store landskaps endringer, ettersom planen ikke gir inngrep i et uberørt område.*
- *De to nordvestliggende tomtene (tomt 5 og 6) ligger naturlig i terrenget, og beliggenheten er derfor viktig for tomte kvaliteten. En forskyvning av tomtene mot øst, slik fylkesmannen foreslår, vil være unaturlig i forhold til terrenget. Gjennom plankart og bestemmelser vil det gis byggegrenser og restriksjoner på tomt 5 og 6 iht. byggehøyder og plassering, slik at tomtenes bebyggelse ikke vil komme innenfor 100 metersbeltet mot sjø. Det vil derfor ikke være behov for å flytte tomtene lenger øst, da 100 metersbeltet vil bli ivaretatt gjennom plan.*
- *Nærlekeplass er sikret gjennom plankart og planbestemmelser, og er lokalisert i forbindelse med planområdets friarealer. Det vil derfor være gode muligheter for fri lek og mestring for barn i alle aldersgrupper.*

Statens vegvesen Region midt, brev 31.08.2016

Statens vegvesen har ut fra sine ansvarsområder følgende bemerkninger til planen:

Statens vegvesen har fått forslag til ny kommuneplanens arealdel til Averøy kommune til uttale. Vegvesenet legger derfor merke til at planområdet i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNFR-formål og derfor strider imot kommunens strategi for arealbruk. Vegvesenet mener at reguleringen av området, som er i strid med forslaget til ny kommuneplan, vil svekke kommuneplanens arealdel som

kommunens viktigste styringsverktøy allerede før den er vedtatt. Vegvesenet stiller derfor spørsmål om hvorfor ikke ny kommuneplan ikke har fått mer vekt ved avgjørelsen om planoppstart.

Videre mener vegvesenet at planen strider mot prinsippene i statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Planområdet ligger ca. 4 km avstand til Bruhagen kommunesenter. Vegen til skolen i kommunesenteret/grend er å betrakte som farlig skoleveg, dersom elevene ikke har krav på skoleskyss. Tilstanden på Hjelsetveien er dårlig og den er hverken tilrettelagt for myke trafikanter eller kollektivtransport. Vegvesenet ber derfor om at utbedring av vegen, tilrettelegging for kollektivtransport og opparbeidelse av krysset mellom Hjelsetveien og fylkesveg 64 iht. håndbok N100, settes som rekkefølgekrav i planen. Vegvesenet informerer også om at de kan komme med ytterligere krav vedrørende skoleveg, når planen legges ut til offentlig ettersyn.

Vurdering:

- *Boligbygging samsvarer ikke med overordnet plan, men kommunen har vurdert at det kan gjennomføres regulering for noen nye tomter i tilknytning til eksisterende boligtomter i området. Planen samsvarer derfor med planmyndighetens avgjørelse. Ved eventuell utbygging av planlagt vegtrasé for ny fylkesveg og tilpasninger av Hjelsetveien vil vegløsningen bli forbedret for området Hjelset/Bogen.*
- *Kryss-situasjon Hjelsetveien-fylkesveg 64 har blitt utbedret i løpet av de senere årene, uten at utbedringene er synlige på alle tilgjengelige kartbaser (eksempelvis norgeskart.no). Tiltakshaver har derfor vært i kontakt med vegvesenet angående grunnlaget for krav om utbedring av kryss.*

Ny uttalelse: Statens vegvesen Region midt, brev 05.10.2016

Vegvesenet trekker rekkefølgekrav om utbedring av kryss, Hjelsetveien-fylkesveg 64, da utbedringer ble gjennomført i 2012 i forbindelse med kantforsterkning/TS tiltak.

Krav om utbedring av vegen og tilretteleggelse for kollektivtransport står fortsatt ved lag.

Vurdering:

- *Vegstrekning for privat veg til kommunal veg Hjelsetveien skal iht. reguleringsplanen utbedres iht. vegvesenets standard for veg klasse A1. Opparbeidelse av tomt BFS_02 og BFS_03 ga et overskudd av sprengningsmasser, som vil benyttes til opprusting/utbedring av vegen.*
- *Kommunal veg Hjelsetveien har i den senere tid blitt utbedret, og forbedret standard gir bedre trafiksikkerhet og trafikkering til Hjelset, også for kollektivtrafikk. Vegutbedringen medfører også bedre sikkerhet for myke trafikanter.*
- *I reguleringsplan for Bruhagen sentrum er Hjelsetvegen forlenget fram til sentrum. Med denne løsningen vil myke trafikanter slippe å ferdes langs fylkesveg 64 for å nå tilbud som ligger i sentrum, herunder skole.*
- *Dagens utforming av kryss til Fv64 imøtekommer vegvesenets krav, og vegvesenet har derfor trukket kravet om utbedring av kryss.*

9.2 Merknader under offentlig ettersyn

Averøy kommune vedtok i formannskapsmøte den 15.12.2017 sak 93/2017 å legge planforslag for Bogen Boliger ut til offentlig ettersyn. Frist for merknader ble satt til 19.02.2018.

Møre og Romsdal fylkeskommune, brev dat. 21.12.2017

Møre og Romsdal fylkeskommune viser til manglende arkeologisk registrering som fylkeskommunen stilte krav om ved varslet planoppstart. Fylkeskommunen kan ikke egengodkjenne planforslag før arkeologisk registrering blir gjennomført.

Vurdering:

Arkeologisk registrering er gjennomført, uten at det ble gjort funn av arkeologiske kulturminner. Planforslag berører ikke arkeologiske interesser.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, brev dat. 16.02.2018

Fylkesmannen vurderer gitte byggegrenser og planbestemmelser med krav til byggehøyder og utforming til å være så konkrete at de vil fungere som god ramme for sikring av minimal konsekvens av tiltak i videre byggesak.

Fylkesmannen anser som hensyn til natur- og miljø samt krav til barn og unge samt trafiksikkerhet å være ivarettatt og har derfor ingen innvendinger til at planforslag egengodkjennes.

Vurdering:

Bestemmelsene om byggehøyder blir supplert.

Statens vegvesen, brev dat. 16.02.2018

Statens vegvesen savner en vurdering av trygg skoleveg i planforslaget, da avstand til skole kun gir rett på skoleskyss for barn i første klassetrinn.

Statens vegvesen ber også om at snuplass for renovasjonsbil tilrettelegges i en egen vendehammer, uavhengig av T-kryss inn til planlagte boligtomter.

Vurdering:

- *Vurdering av sikker skoleveg er nå inkludert i planbeskrivelsen.*
- *Renovasjonsbil har nå fått en egen vendehammer dimensjonert for lastebil i enden av boligfeltet, og vil dermed slippe å benytte T-kryss som snuplass.*

Mattilsynet, brev dat. 19.02.2018

Før det kan gis igangsettelsestillatelse må det dokumenteres at drikkevannsforsyningen er tilstrekkelig med tanke på vannmengde og trykk.

Mattilsynet har ingen merknader til planen.

Vurdering:

Bestemmelse om drikkevannsforsyning er tatt inn i planbestemmelser.

NVE, brev dat. 14.02.2018

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt tilstrekkelig hensyn til flom- og skredfare i arealplaner, og har ut over dette ikke noen kommentarer til planforslaget.

Vurdering:

Anser hensyn til flom- og skredfare til å være ivarettatt.

Nabo Paul Hjelset, brev dat. 18.02.2018

Hjelset ber om at reguleringsplan ikke godkjennes før Hjelsetveien har tilstrekkelig standard for ytterligere belastning av veien med fast dekke som asfalt. Manglende vedlikehold av grusveg gir mange huller i vegen og økt belastning på vegen vil forverre denne situasjonen.

Det bemerkes også at trafikken til planlagt boligtomter er lagt via en privat veg som også har dårlig standard og vegbredde. Av hensyn til eiendomsgrenser anser Hjelset det som umulig med bredde utvidelse av veg, og presiserer at han ikke er villig til å avgi eiendom til utvidelse av veg og/eller etablering av grøfter for avrenning og drenering av vann. Ber også om at vegen vurderes iht. fare for utglidning mot sjø ved økende belastning.

Vurdering:

Reguleringsplan tilrettelegger for en total vegbredde på privatveg til 3,5 meter med flere breddeutvidelser langs strekningen for etablering av møteplasser og øke sikkerhet på veg ved sving på bakkekam. Vegstrekningen er etablert på bartfjell med tidvis tynt dekke og har derfor svært gode og stabile grunnforhold som ikke gir risiko for utglidning av veg.

Nabo Bodil Anne Bogen, brev

Eier av tomt 62/16 (BFS_03) godtar ikke bebyggelse på tomt BFS_05 som kan være til hinder for utsikt mot vest/nordvest. Det må heller ikke gis dispensasjon for bygging innenfor 100meters grense mot sjøen. Stien som er inntegnet mellom 62/16 og BFS_05 må ikke ligge lavere enn kote 22.

Vurdering:

Byggegrense på tomt BFS_05 og BFS_06 sikrer at det ikke oppføres bebyggelse innenfor 100meters grensen mot sjø. For tomt BFS_05 er det også oppført en byggegrense mot vest, som skal sikre at det ikke oppføres bygning som tar utsikt fra nordvestlig vindu for bolig på BFS_03. Maks kote fylling og mønehøyde på bygninger er sikret i planbestemmelsene. Sti mellom BFS_03 og BFS_05 skal iht. bestemmelsene ikke opparbeides med skjæringer og/eller fyllinger. Sti vil derfor hovedsakelig bli liggende på kote 23 og kote 22.

Vedlegg 1

Sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarheit i samfunnsplanlegginga

Emne	Er det knytt uakseptabel risiko til følgjande forhold?	Nei	Ja
Naturgitte forhold	a Er området utsett for snø- eller steinskred eller større fjellskred?	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/flaumskred?	x	
	e Er det registrert radon i grunnen?	x	
	f Vil skogbrann/lyngbrann i området vere ein fare for bustader/hus?		x
	g Er området sårbart for ekstremvêr/stormflo?	x	
	h Anna (spesifiser)?		
Omgivnad	a Regulerede vassmagasin i nærleiken, med spesiell fare for usikker is?	x	
	b Naturlege terrengformasjonar som utgjør spesiell fare (stup etc.)?	x	
	c Vil drenering kunne føre til oversymjing i lågareliggande område?	x	
	d Anna (spesifiser)?	x	
Verksemdsrisiko	a Omfattar området spesielt farlege anlegg?	x	
	b Vil utilsikta/ukontrollerte hendingar som kan inntreffe i nærliggande verksemdar (industriføretak etc.), utgjere ein risiko for området?	x	
Brann-/ulykkesberedskap	a Har området utilstrekkelig sløkkjevassforsyning (mengde og trykk)?	x	
	b Har området gode tilkomstruter for utrykkingskjøretøy?		x
Infrastruktur	a Er det kjende ulykkespunkt på transportnettet i området?	x	
	b Vil utilsikta/ukontrollerte hendingar som kan inntreffe på nærliggande transportårer inkl. sjø- og luftfart utgjere ein risiko for området?	x	
	c Er det spesiell risiko knytt til bruk av transportnett i området: - til skole/barnehage? - til nærmiljøanlegg (idrett etc.)?	x	
	d 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	
Sårbare objekt	a Medfører bortfall av følgjande tenester spesielle ulemper for området: -elektrisitet? -teletenester? -vassforsyning? -renovasjon/spillvatn?	x	
	b Er det vassforsyning/drikkevatt i området?		x
	c Er det spesielle brannobjekt i området?	x	
	d Er det omsorgs- og oppvekstinstitusjonar i området?	x	
Er området påverka/ forureina frå tidligare 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 et sabotasje-/terroremål?	x	
	b Finst det potensielle sabotasje-/terroremål i nærleiken?	x	

Sjekklista er gjennomgått den 30/6 - 2016__ av sign: Ingar Iversen