

INNHALDSFORTEGNELSE

- 1.0 Planoppstart
- 2.0 Formålet med reguleringen
- 3.0 Dagens arealbruk
- 4.0 Planprosess og medvirkning
 - 4.1 Tillatelse til planoppstart
 - 4.2 Melding om igangsatt regulering
 - 4.3 Innkomne merknader/innspill
- 5.0 Risiko- og sårbarhetsanalyse
- 6.0 Reguleringsbestemmelser**

VEDLEGG

- Reguleringsplankart dat. 14.07.11
- Sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarhet i samfunnsplanlegginga dat. 6.7.10.
- Uttalelser høringsparter.

1.0 Planoppstart

Planutvalget i Averøy kommune har i møte 03.07.09, sak 25/2010 gitt tillatelse til oppstart reguleringsplan for fritidshusbebyggelse på gnr. 77, bnr. 2 og 47 grunneier Johannes Bae og, gnr. 77, bnr. 6 grunneier Ann Kristin Fladset, på Flatset.

Arealet er i gjeldende kommuneplan avsatt til fritidsbebyggelse. Plangrensen omfatter avsatt område til fritidsboliger i kommuneplanen, tilliggende område ned til sjøen og en mindre justering av kommuneplanens avgrensning av fritidsboligområdet mot øst. Justeringer er gjort ut fra landskaps- og terrengmessige forhold.

Det sentrale fritidshusområdet i midtre del av plana følger grensene for fradelt parsell fra bnr. 2 til fritidshusformål. Parsell er gitt bnr. 47.

I den vestlige delen av plana ligger byggeområde for fritidshus hovedsakelig på eiendommen bnr. 6 og til dels på eiendommen bnr. 2.

Planområdet omfatter ca.220 da. Store friluftsområder ligger inntil og i umiddelbar nærhet til fritidsboligfeltet

2.0 Formålet med reguleringen

Planen har til formål å legge til rette for 43 nye tomter til fritidsboliger. Fritidsboligene ønskes plassert åpent og med god tilpasning til naturomgivelsene og terrenget. Samtidig plasseres bebyggelsen i forhold til:

- Egnede byggegrunn
- Hensynet til strandsonevernet
- Naturlig veiføring i området, og selvfølgelig for kloakkledninger.
- Utsikts mot sjøen, og solmessige hensyn.

På endene av hovedveien i feltet anlegges snuplass som rundkjøring for trygg og sikker kjøring med større kjøretøy.

Område som ikke fradeles til fritidshustomter skal benyttes som åpne friluftsområder.

3.0 Dagens arealbruk

Planområdet ligger på Flatset i Bådalen, Averøy kommune og er i dag ubebygget. Området omfatter hele arealet som inngår som fritidsbebyggelse i kommuneplanen for Averøy.

Terrenget er småkupert med svake høydedrag som ligger i retning øst / vest. Vest for høyspentlinjen som krysser feltet ligger et myrområde med relativt dyp og ubebyggelig myr.

Ved fylkesveien ligger et tidligere benyttet steinbrudd.

Det planlegges å ta ut steinmasser til veibygging og tomter, og etablering av avkjørsel til feltet i steinbruddet. Masseuttaket vil skje på en slik måte at en oppnår en god avslutning av steinbruddet.

Vegetasjon består i hovedsak av gress og lyng, med noe småvokst skog.

4.0 Planprosess og medvirkning

4.1 Tillatelse til planoppstart

Oppstartmøte for reguleringen er avholdt med kommunen 03.07.09. Søknad om oppstart regulering er sendt kommunen 12.02.10.

Tillatelse til planoppstart er gitt 08.03.10, sak 25/2010, hvor kommunen har satt krav til reguleringen jf. pkt.4.3 nedenfor.

4.2 Melding om igangsatt regulering

Melding om igangsatt regulering er kunngjort i Tidens Krav. Naboer, offentlige instanser og berørte interesser er gitt melding i brev dat. 10.03.10. Frist for merknader/innsspill er satt til 22.04.10.

4.3 Innkomne merknader/innspill

Vedtak formannskapet sak 25/2010

Kommunen har satt følgende krav til planen.

- Det må tas hensyn til sikkerhets/ strålingsfelt for høyspentlinjen som krysser området.
- Bebyggelsen legges skjermet slik at dagens landskapsinntrykk blir best mulig ivaretatt, både bebyggelsen og veier legges inn i terrenget.
- Både plankart og bestemmelser skal ha høy grad av detaljering innenfor takvinkler, materialbruk, bygningshøyder/ mønehøyder, terrengtilpassing med mer.
- Gjerder og bommer tillates ikke.
- VVA (vann, vei og avløpsplan) fremmes parallelt med reguleringsplan og senest innen offentlig ettersyn av planforslag.
- Planen skal utarbeides i digital form i henhold til SOSI standard, versjon 3.4 eller nyere. Geodetisk datum EUREF 89, sone 32.
- Planen skal vise til særskilte bestemmelser som ivaretar kommunens mål gitt i energi og klimaplan for Averøy kommune.

Tiltakshavers vurdering:

Bygning til beboelse plasseres utenfor faresone. Faresonen er satt til 18 m utenfor ytre fase av hensyn til magnetfelt. Bygning bør plasseres min. 20 m fra nærmeste fase.

Ved planlegging av tiltak i området skal det legges særlig vekt på at bygg og anlegg faller godt inn i terrenget/naturen hva bl.a. plassering, form og materialbruk angår.

Bebyggelsen skal gis en arkitektonisk god utforming og tilpasning til landskapet og klimaet. Det skal brukes materialer som har samhörighet med kystlandskapet, slik som naturstein, tre, skifer og torv.

Utvendig maling eller beis skal ha naturtilpasset farge, eksempelvis middels eller mørke jordfarger. Reflekterende materialer på vegger og tak tillates ikke.

Oppføring av gjerde/ porter skal ikke tillates.

Det vil i størst mulig grad bli lagt opp til fellesgrøfter for, vann, avløp, strøm og tele. Grøftetraseer vil så langt som mulig bli lagt i veigrunn. Spillvannsledning er planlagt med selvføll i hele feltet.

Planen utarbeides SOSI versjon 4. Geodetisk datum EUREF 89.

Under planleggingen av utbyggingsområdet vil det bli tatt hensyn til kommunens delmål og tiltak til energieffektivisering.

Møre og Romsdal Fylkeskommune, brev 16.04.10.

Fylkeskommunen har satt følgende krav til planen.

- Automatisk freda kulturminne
Det må gjennomføres ei arkeologisk registrering.
- Barn og unge / universell utforming
Rikspolitiske retningslinjer skal ivaretas.
- Planfaglig vurdering
Ingen vesentlige planfaglige merknader

Tiltakshavers vurdering:

Pkt. Automatisk freda kulturminne:

Det er gjennomført arkeologisk undersøkelse i området. Ingen kulturminner er registrerte i området. Det tas inn i reguleringsplanen at kulturavdelinga blir kontaktet dersom det under bygge- og anleggsarbeide dukker opp noe av arkeologisk interesse.

Pkt. Barn og unge / universell utforming:

Planområdet vil inneholde friarealer hvor barn kan leke fritt, det vil også være tilgang til småskog og sjø.

Statens Vegvesen, brev15.03.10

Statens vegvesen har satt følgende krav til planen.

- Planforslaget må vise frisisiktsone i avkjørselen fra fylkesveien, frisisikt skal settes til
- 8 x 100 m som måles fra kant av fylkesveien.
- Byggegrense mot fylkesveien må fastsettes.

Tiltakshavers vurdering:

Frisiktsone 8 x 100 m tas inn i planen.

Det tas inn byggegrense på 20 m fra fylkesveien, jfr. vegloven § 29.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, brev 16.04.10

Fylkesmannen har ut fra sine ansvarsområder følgende merknader:

- Natur- og miljøverninteresser
Det påpekes at det landskapsmessig vil være svært uheldig å plassere hytter oppe på de høyeste punkta i terrenget. Å holde høydene fri for bygninger vil være i samsvar med planutvalget sine forutsetninger for planarbeidet.
Det endelige planutkastet må differensiere arealbruken mer og vise mer nøyaktig plassering og avgrensning av hyttetomtene.

Tiltakshavers vurdering:

På plankartet er veier, snuplasser og plassering/arrondering av tomtene detaljregulert. Endelig plassering og avgrensning av tomter er konkludert etter nøye vurdering av tiltakshaver og kommunen, befaringer og innmålinger i marken og vurdering av best mulig innpassing av bygninger i terrenget for å unngå siluettvirkninger. Mønehøyde er differensiert i reguleringsbestemmelsene for å sikre best mulig tilpasning. Samtidig er tomtene plassert slik at de fleste gir gode sol- og utsiktsforhold.

Tilbakemelding planavdelinga Averøy kommune, E-mail 17.12.10.

Kommentarer/krav til innsendte planforslag dat. 25.11.01:

Pkt. 3.1. Fritidsbebyggelse.

- Reguleringsplanen skal vise tomtegrenser og byggegrenser.
- I tilfelle større mønehøyde enn 6,5 m må tomter spesifiseres
- Foreslåtte utnyttelse av området synes for høy. Enten må antall tomter reduseres, eller så må maks grunnflate reduseres til ca. 100 m² pr. tomt. I tillegg kan bod ha maks grunnflate på 15 m².
- Takform på bygninger skal fastsettes i reguleringsbestemmelsene. Tak skal utformes som saltak. Dersom enkelte tomter kan ha bygninger med annen takform enn saltak skal tomter angis.

Tiltakshavers vurdering:

Tiltakshaver har vurdert endelig arrondering av tomter. Dette har medført noen justeringer av tomtegrenser.

Byggegrenser langs kjøreveier, unntatt stikkveier/avkjørsler til tomter, foreslås til 10,0 m.

Maks mønehøyde reguleres til 6,5 m over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. På en del angitte tomter begrenses maks. mønehøyde til 5,5 m.

Antall tomter er redusert med 2 til totalt 43 stk. Tomteareal mellom 589 – 1269 m². På 9 stk tomter er maksimal bebygd grunnflate redusert fra 140 m² til 100 m².

Hovedtakform skal være saltak. På en del skrånende tomter angitt på planen kan bygninger ha annen takform..

Vedtak i Averøy formannskap 02.03.2011.

Averøy kommune vedtar å legge forslag til reguleringsplan for Sjøgarden Fritidshusområde ut til offentlig ettersyn i 6 uker med følgende forutsetninger:

- Reguleringsbestemmelsene skal hjemle bruk av utbyggingsavtale.
- Rekkefølgekrav: Hyttefeltet skal ha tilstrekkelig slukkevannskapasitet innenfor en radius av 50 meter fra den enkelte fritidsbolig (160 millimeter vannledning med kum/uttak) før ferdigattest kan gis for 5. oppførte fritidsbolig i feltet.
- Tomt nr 37 og 38 skal ha maks 100m² BYA og maks 5,5 meter mønehøyde.
- Maks 20% BYA gjelder alle tomter inkludert veranda, parkeringsplass og uthus/bod.
- Maks grunnflate på bygninger innenfor hver enkelt tomt er summen av hovedbygning og eventuelt uthus/bod. Henholdsvis 140m² og 100m².

Planforslaget består av:

- Planbeskrivelse med reguleringsbestemmelser og ROS (risiko- og sårbarhetsanalyse) datert 24.01.11
- Plankart datert 24.01.11
- Vann og avløpsplan (VA-plan) datert 24.01.11

Vedtaket er hjemlet i Plan og bygningsloven kapittel 12 Reguleringsplan: § 12-10 Behandling av reguleringsplan og § 12-11 Behandling av private reguleringsforslag.

Tiltakshavers vurdering:

Reguleringsbestemmelsene og VA-plan er justert i samsvar med formannskapets vedtak.

5.0 Risiko- og sårbarhetsanalyse

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, og har avdekket følgende risiko:

Tema	Risikovurdering	Avbøtende tiltak
Naturgitte forhold: Lyng-/gressbrann	Lyng og gressbrann i tørre perioder, eksempelvis om våren, kan medføre at brann kan nå bebyggelsen.	Etablere sone rundt bebyggelsen hvor det ikke forekommer tørt og dødt gress. Opprettholde god slukkeberedskap, med god adkomst til sjøen for tilgang til rikelig slukkevann i tillegg til slukkevann fra brannkummer i feltet.
Kraftforsyning Høyspentlinje	22 kV høyspentlinje krysser øst i området.	Bygning til beboelse plasseres utenfor faresone. Faresonen er satt til 18 m utenfor ytre fase av hensyn til magnetfelt. Bygning bør plasseres min. 20 m fra nærmeste fase.

6.0 Reguleringsplanbestemmelser

Revidert: 14.07.2011

Vedtatt av Averøy kommunestyre 05.09.2011 i sak KST 35/2011

§ 1 GENERELT

Planområdet er i henhold til plan- og bygningslovens § 12-5 og 12-6 inndelt i følgende reguleringsformål:

PBL § 12-5

- nr. 1 Bebyggelse og anlegg
 - Fritidsbebyggelse
 - Avløpsanlegg

- nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg
 - Felles parkering

- nr. 5 Landbruks-, natur- og friluftsmål
 - Friluftsmål

PBL § 12-6

- Hensynssoner
- Faresone - Høyspenningsanlegg
 - Sikringsone - Frisikt

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

Universell utforming:

Prinsipper for universell utforming skal i et hensiktsmessig omfang legges til grunn ved utforming av bygninger, adkomst og kjøreveier.

Terrengtilpasning:

Det skal vises skånsomhet i forhold til terrengmessige inngrep. Veier skal anlegges med minst mulig inngrep i terrenget, og veiskjæringer og – fyllinger skal jordkles/revegeteres eller avsluttes på en estetisk god måte.

I adkjørsel fra hovedvei er grense for topp skjæringsutsalg vist på plankartet, utslaget skal avsluttes med maks skråning 1:1.

Kabler i størst mulig grad legges i bakken og fortrinnsvis i felles grøft med vann-, overvann- og avløpsledninger.

Plankrav:

I tilknytning til byggemeldinger skal det legges ved situasjonsplan i målestokk ca. 1: 200 som viser plassering av bygningene, og eventuelle murer, gjerder, adkomst, areal for parkering og annen terrengbehandling.

I tillegg til situasjonsplanen skal det utarbeides snitt/profilskisse som viser bygningens plassering og høyde i forhold til terreng, veier og nabobebyggelse. Bygningsform, gesims-/mønehøyde, takutforming og takvinkler, materialbruk og fargevalg skal forklares/begrunnes.

Form og fasader:

Ny bebyggelse skal både i seg selv og i forhold til omgivelsene tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn, og gis en harmonisk utforming tilpasset kystlandskapet og klimaet. Byggene skal ha god estetisk form i samsvar med tiltaket sin funksjon, og plasseres slik at de faller godt inn i terrenget og naturen. Ytterkledning skal være av tre (panel eller laftet tømmer) eller naturstein.

Kulturminner:

Dersom en i tilknytning til gravearbeid i området kommer i kontakt med noe av arkeologisk interesse skal Fylket varsles, jfr. Kulturminnelovens § 8.

Energieffektivisering:

Fritidshusene skal tilrettelegges som energieffektive bygg iht. Teknisk forskrift og Energi og klimaplan for Averøy kommune.

Fritidshusene skal ha min. 2 uavhengige varmekilder, og skal ha montert pipe for ildsteder.

Parkering:

Det skal etableres min. 1,5 parkeringsplasser pr. tomt. Parkeringsplassene etableres på tomter og som felles parkering ved hovedveg/snuplasser.

Vann og avløp

Området og bebyggelse skal tilrettelegges med høy sanitærteknisk standard.

VA-anlegg skal utføres i samsvar med VA-norm, og felles grøfter for ledninger og kabelanlegg skal så langt som mulig legges innenfor regulert veigrunn. Ved opparbeidelse av grøfter skal det tas vare på vegetasjonen for revegetering av grøftetrase.

Utbyggingsavtale

Det kan inngås utbyggingsavtale i samsvar med Plan- og bygningsloven kap. 17 for opparbeidning av infrastruktur som vei-, vann- og avløpsanlegg i feltet.

§ 3 OMRÅDE TIL BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Fritidsbebyggelse

Område for hytter med tilhørende anlegg.

Tomter til fritidsbebyggelse er vist på plankartet. Innenfor tomten kan det oppføres fritidsbolig og tilhørende uthus/bod. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA = 20 % inkl. veranda, parkeringsplass og uthus/bod. Målerregler følger bestemmelser i Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven.

Mønehøyde kan maksimalt være 5,5 m på tomt nr. 6, 7, 8, 20, 30, 37 og 38. På øvrige tomter kan mønehøyde være inntil 6,5 m. Høyden måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Høyde på grunnmur eller pilarer må i gjennomsnitt ikke være mer enn 0,6 m over planert terreng. Skråning i oppfylt terreng inntil bygning må avsluttes på en naturtilpasset måte.

Fritidsboligene kan oppføres i 1 etasje med mulighet for hems. Grunnflate kan maksimalt være 100 m² på tomt nr. 6, 7, 8, 11, 16, 20, 30, 34, 37, 38 og 39. På øvrige tomter kan maksimal grunnflate være 140 m². Maks grunnflate på bygninger innenfor hver tomt er summen av hovedbygning og evt. uthus/bod.

På tomten kan oppføres frittstående uthus/ bod i tillegg til hovedhuset, maks grunnflate 15 m².
Bygningen skal ha samme materialer, farge og takvinkel som hovedhuset.

Bygningene skal ha saltak/mønt tak tekket med materialer som har en matt virkning. Lyse, skinnende materialer som gir sterk kontrast til omgivelsene, skal ikke brukes.
For grupper av hytter som ligger nær hverandre skal takvinkler samordnes på en harmonisk måte.

På tomt nr. 6, 7, 8, 14, 15, 16, 23, 24, 29, 40 og 42 kan bygningene ha pulttak eller annen takform tilpasset tomta og terrenget.

Inngjerding av tomten tillates ikke.

Hovedfargene på bebyggelsen skal ha naturtilpasset farge, eksempelvis middels eller mørke jordfarger. Pastellfarger tillates ikke.

Levegger i tre eller stein kan oppføres i begrenset omfang når de inngår som et vesentlig ledd i bebyggelsens utforming/materialbruk.

3.2 Avløpsanlegg

Formålet viser plassering av felles slamavskiller.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg

Regulert bredde til veiformål er 7,0 m. Det reguleres kjørebredde på 4,0 m og 1,5 m på hver side til veiskuldre, veigrøfter og veiskjæringer/fyllinger. Fra kjøreveien anlegges avkjørsel til hver tomt.

§ 5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

5.1 Friluftsområder

Innenfor området kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for bruk av området som friluftsområde. Mindre innretninger/anlegg som fremmer området bruk til friluftformål kan tillates.

§ 6 HENSYNSSONER

6.1 Faresone - Høyspenningsanlegg

Innenfor faresone for høyspenningsanlegg tillates ikke oppført bygninger.

6.2 Sikringssone - Frisikt

Innenfor frisiktssonen (8 x 100 m) må det ikke plantes eller settes opp innretninger som hindrer den frie sikten i avkjørselen over en høyde på 0,5 m.

§ 7 REKKEFØLGEKRAV

7.1 Avkjørsel fra fylkesvei

Forskriftsmessig avkjørsel fra fylkesvei skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for første fritidshus.

7.2 Slokkevannskapasitet

Hyttefeltet skal ha tilstrekkelig slokkevannskapasitet, min Ø 160 mm vannledning, innenfor en radius av 50 m fra den enkelte fritidsbolig før ferdigattest kan gis for 5. oppførte fritidsbolig i feltet.
