



Detaljreguleringsplan Hasseløy Boligfelt Sør

Planbeskrivelse

Plan ID: 1554 20190006 (Tidligere plan ID: 1554 2019002)

Revidert: 21.01.2020

Forslagsstiller:
Kristian Bjørn Lysø

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	Overordnet plansituasjon	3
2.1	Kommuneplanens arealdel	3
2.2	Gjeldende reguleringsplaner	3
3.0	Beskrivelse av planområdet	4
4.0	Beskrivelse av reguleringsplanen	5
5.0	Virkninger av planforslaget	6
5.1	Overordnede planer	6
5.2	Landskap og stedets karakter	6
5.3	Kulturminner og kulturmiljø	6
5.4	Forholdet til kravene i kap II Naturmangfoldloven	6
5.5	Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk	6
5.6	Trafikkforhold	6
5.7	Barns interesser	6
5.8	Sosial infrastruktur	6
5.9	Energibehov – energibruk	7
5.10	Jordressurser/landbruk	7
5.11	Teknisk infrastruktur	7
5.12	Økonomiske konsekvenser for kommunen	7
5.13	Interessemotsetninger	7
6.0	Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)	8
7.0	Medvirkning i planprosessen	9
7.1	Tillatelse til planoppstart	9
7.2	Melding om igangsatt regulering	9
7.3	Innspill og merknader ved oppstart av planprosess	9
7.4	Merknader ved offentlig ettersyn	11
8.0	Behandling av reguleringsplan	13
9.0	Endring av reguleringsplan	14
10.0	Ny reguleringsendring	16

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.

2.0 Overordnet plansituasjon

2.1 Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanen 2008 – 2018 er det avsatt område for boligbygging på gnr. 85, bnr. 1 med krav om regulering.

2.2 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 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.

3.0 Beskrivelse av planområdet

Planområdet er ubebygd. 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.



4.0 Beskrivelse av reguleringsplanen



(Oppdatert plankart datert 21.01.2020).

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

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse (12 boligtomter)
- Avløpsanlegg
- Uthus/naust/badehus
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (Molo)
- Lekeplass

B
BAV
BUN
BBS
BLK

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Annen veggrunn- tekniske anlegg
- Parkering

SKV
SVT
SPA

Grønnstruktur

- Friområde
- Turdrag

GF
GTD

Landbruks-, natur- og friluftsmål

- Friluftsmål
- Jordbruk

LF
LJO

Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Småbåthavn

VFV
VS

5.0 Virkninger av planforslaget

5.1 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.

5.2 Landskap og stedets karakter

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 boligbebyggelse i 1 og 2 etasjer.

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 framtrædende og med silhuettvirkning på kanten ned mot strandlinjen.

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

5.3 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner i området.

5.4 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.

5.5 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.

5.6 Trafikkforhold

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

5.7 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.

5.8 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.

5.9 Energibehov – energibruk

Utbyggingen representerer ikke spesielle utfordringer med hensyn til energibehov.

5.10 Jordressurser/landbruk

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

5.11 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.

5.12 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.

5.13 Interessesetninger

Det er ikke avdekket tungtveiende interessetninger.

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.

6.0 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Det er gjennomført ROS-analyse for området med utgangspunkt i Fylkesmannens sjekkliste. 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
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 brannvannsuttak og trykk.
Magnet fra høgspenlinjer	22-kV linje går innom sørlige del av feltet	Det er inntatt hensynssone høyspenningsanlegg på plankartet. Bredde fra senter linje 20 m.

7.0 Medvirkning i planprosessen

7.1 Tillatelse til planoppstart

Oppstartsmøte 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 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.

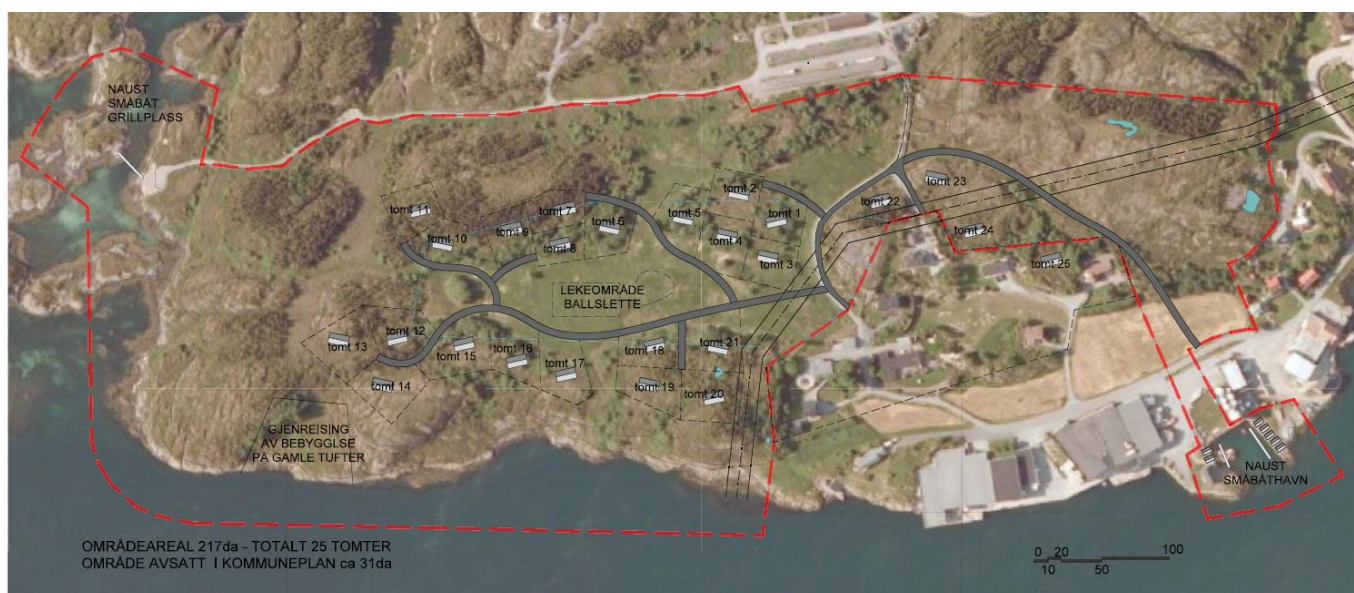
7.2 Melding om igangsatt regulering

Melding om igangsatt regulering er kunngjort i Tidens Krav 01.12.2011.

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

Frist for merknader/innspill ble satt til 12.01.2012.

7.3 Innspill og merknader ved oppstart av planprosess



Planskisse datert 24.11.2010

Møre og Romsdal Fylkeskommune, brev 10.01.2012: «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».

Vurdering: I kommuneplanen er dette jordbruksarealet ikke ansett å være viktig i landbrukssammenheng. Ved å benytte arealet til lek og fellesområde unngås likevel nedbygging av den dyrka marka.

Statens Vegvesen, brev 01.12.2011: «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 frisisiktsoner. Frisikten settes til 70m til begge sidene målt fra punkt 6m inn i avkjørselen».

Vurdering: Frisiktsone 6 x 70 m tas inn i planen. Krysset utformes ihht. veinormalen med regulert veikant min R=6,0m. (Normalen tilsier 4m).

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, brev 11.01.2012: «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 innsigelser til denne delen av planen ut fra de hensyn som ligger til grunn for §1-8 i pbl».

«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».

Vurdering: 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. Ferdsele 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. 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: «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».

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.»

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

Fylkeskonservatoren, brev 30.12.2011: «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».

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.

7.4 Merknader ved offentlig ettersyn



Høringsutgave av plankart datert 10.07.2012.

Møre og Romsdal fylkeskommune, brev 21.02.2013: «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».

Vurdering: Det tas inn bestemmelse om friluftsområde i sjø i reguleringsbestemmelsene.

B-O Service AS, uttalelse 18.01.2013: *«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».*

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 hoved sikretningen for boligfelt som er mer i sør og sørvestlig retning, og industriområdets influens utgjør en siktsektor på kun 7 – 8 grader.

Eksisterende bolig- og næringsbebyggelse på Hasseløy 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 24.01.2013: *«Bedriften uttaler at det er ønskelig at regulert trafikkområde for snuplass, rundkjøring, ikke tar av arealet bedriften trenger ved framtidig utvidelse. Det er ønskelig at muligheten for å flytte snuplassen på nordsida av veien inn på dyrket mark vurderes».*

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.

Hordafor AS, uttalelse 05.02.2013: *«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 evnt. andre/fremtidige grunneiere».*

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.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, brev 01.03.13: *«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, ferdsl i strandsonen og landskap opprettholder Fylkesmannen sin innsigelse til planen hva gjelder område for Bolig/Næring».*

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.

8.0 Behandling av reguleringsplan

21.12.2010 Kommunen mottok søknad om oppstart planarbeid for Hasseløy Boligfelt Sør.

15.02.2011 Oppstartsmøte jf. plan- og bygningsloven.

28.02.2011 Formannskapet vedtok oppstart av planarbeid (FSK 24/2011).

10.07.2012 Kommunen mottok forslag til reguleringsplan.

28.11.2012 Formannskapet vedtok offentlig ettersyn av planforslaget (FSK 185/12).

07.01. - 22.02.2013 Offentlig ettersyn.

18.04.2013 Kommunen mottok revidert planforslag i henhold til merknader/innsigelser.

24.06.2013 Formannskapet vedtok reguleringsplan for Hasseløy Boligfelt Sør (KST 78/2013).

24.06.2013 Kommunestyret vedtok reguleringsplan for Hasseløy Boligfelt Sør (KST 44/2013).



Reguleringsplan Hasseløy Boligfelt Sør. Plankart datert 18.04.2013.

22.07.2013 Averøy kommune mottok klage på planvedtak fra Hordafor AS.

05.11.2013 Formannskapet tok ikke klage til følge. Saken oversendes fylkesmannen til klagebehandling.

29.10.2014 Fylkesmannen opphevet kommunens vedtak om egengodkjenning av planen.

03.03.2015 Formannskapet vedtok offentlig ettersyn av planforslag (FSK 25/2015)

06.03 - 21.04.2015 Ny offentlig ettersyn av revidert planforslag.

05.05.2015 Formannskapet vedtok reguleringsplan for Hasseløy Boligfelt Sør (KST 52/2015).

19.05.2015 Kommunestyret vedtok reguleringsplan for Hasseløy Boligfelt Sør (KST 39/2015).

11.03.2019 Møte mellom kommunen, forslagstiller og ansvarlig planlegger ang. endring av plan.

30.04.2019 Kommunen mottok forslag til endring av reguleringsplan.

13.06.2019 Formannskapet vedtok å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn (FSK44/2019).

18.06. - 05.08.2019 Offentlig ettersyn av planforslaget.

27.08.2019 Formannskapet vedtok reguleringsplan for Hasseløy Boligfelt Sør (FSK 2/19).

27.08.2019 Kommunestyret vedtok reguleringsplan for Hasseløy Boligfelt Sør (KST 12/19).

07.10.2019 Kommunen mottok forslag til endring av reguleringsplanen fra Ikon AS.

22.11.2019 Kommunen mottok revidert utgave av planforslaget fra Ikon AS.

20.01.2020 Kommunen mottok revidert utgave av planforslaget som er basert på måledata fra feltet.

9.0 Endring av reguleringsplan

Våren 2019 søkte Ikon AS på vegne av forslagsstiller Kristian Bjørn Lysø om endring av reguleringsplanen Hasseløy Boligfelt Sør.



Reguleringsplan Hasseløy Boligfelt Sør (plan ID: 20110005). Plankart datert 27.04.2015.



Reguleringsplan Hasseløy Boligfelt Sør (plan ID: 20190002). Plankart datert 05.08.2019.

Det ble gjort følgende endringer i reguleringsplanen Hasseløy Boligfelt Sør:

- 1) Justering av hoved adkomstvei og kryss iht. etablert vei.
- 2) Justering av intern vei iht. etablert vei - justering basert på ortofoto.

- 3) Regulering av turdrag vest i planområde.
- 4) Etter forslag fra eieren av tomt nr. 1 ble grensen mellom tomtene nr. 1, 2 og 12 justert.
- 5) Byggegrenser mot naboeiendommer på plankart ble fjernet.
- 6) Økning av tillatt utnyttelsesgrad for boligtomtene nr.1, 5, 7-10 %-BYA fra 30% til 35%.
- 7) Manglende frisiktlinjer og frisiktsoner i veikryss i feltet ble inntegnet på plankart.
- 8) Manglende snuplass for renovasjonsbiler ble regulert på veien til boligtomt nr. 6 nord for tomt nr.5.
- 9) Området for etablering av avløpsledning til sjø ble erstattet med bestemmelsessone.
- 10) Tillatt bruksareal for garasjer ble økt fra 50 m² til 65 m².
- 11) Utvidelse av havneområdet og naustområdet N1. Justering av byggegrense i området N1.

10.0 Ny reguleringsendring

Høsten 2019 søkte Ikon AS på vegne av forslagsstiller Kristian Bjørn Lysø om ny endring av reguleringsplanen Hasseløy Boligfelt Sør. Endringen viste seg å være nødvendig som følge av avvik mellom innmålt bygd veianlegg og vedtatt reguleringsplan. I tillegg var det ønskelig å kunne etablere mindre molo i tilknytning til småbåthavnen.



Reguleringsplan Hasseløy Boligfelt Sør (plan ID: 20190006). Plankart datert 21.01.2020.

Kjøreveg

I vedtatt endring av reguleringsplan, KST 12/19, er ikke veier nødvendig endret i samsvar med «Som bygget». Veianlegget er nå innmålt, og plankart er justert med grunnlag i bygd anlegg så langt som hensiktsmessig. For å oppnå fullstendig samsvar mellom veianlegg og reguleringsplan vil det være nødvendig med en komplettering og justering av kjørevei på enkelte strekninger og i avkjørsler/snuplasser.

Entreprenør har ved opparbeidelse av veg nord for tomter 1 og 2 anlagt veg slik at den følger terrengets naturlige høyder og slik at den ikke krever omlegging av åpen overvannsgrøft. Omlegging av overvannsgrøft vil kunne ha medført fjellsprenkning.

I avkjørsel fra fylkesvei til feltet kreves flytting av veilysmast for å oppnå tilfredsstillende radius i avkjørsel.

Endringen innebærer en endring av plankart, og vil ikke endre reguleringsbestemmelser.

Tiltakshaver er hjemmelshaver av byggefeltet - tomt nr. 2 eies av tiltakshaver. Tomt nr. 1 som blir berørt eies av tiltakshavers datter, som ikke har motforestillinger mot endringen. Det er ikke andre hjemmelshavere som berøres.

Det konkluderes med at endringen er mer til gagn enn til skade både natur-, miljø- og samfunnsmessig.

Molo

Regulerte eksisterende småbåthavn er utsatt for bølger og vind ved vestlige og østlige vindretninger. Bølger og vind kan avskjermes ved å tette igjen deler av åpningen mot sundet. Det reguleres derfor inn molo i havneåpningen. Molo (BBS) plasseres innenfor område regulert til småbåthavn i gjeldende plan.

Molo gis en slik retning at bølger fra øst ikke skal dreie inn i bassenget, men stryke på utsiden av moloen. Moloen vil ikke medføre miljømessige endringer utenom i selve havnebassenget. Tidevannshøyder inne i bassenget vil bli lite påvirket siden bassenget har lite areal i forhold til moloåpningen.

Området hvor molo anlegges er grunt, og tørrlegges delvis ved lavvann. Grunnen består av fjell. Fyllingsfot vil bli liggende inne på grunt område – fjellgrunn eller tynt lag av stein- og grusholdige løsmasser.

Av NGU kart Løsmasser-Marin Grense fremgår det at område øst for småbåthavnen utgjør marin strandavsetning. Område småbåthavn og naustområde er registrert som utfyllingsområde. Det fremgår ikke at det er forekomster av leire i området.



Risiko- og sårbarhetsvurdering ifm. planendring

Molo utgjør et nytt tiltak innenfor reguleringsplan, og det gjøres derfor en ROS-vurdering for de relevante tema molo berører:

Tema	Risikovurdering	Avbøtende tiltak
Kulturminner/kulturmiljø: Kulturminner i strandsone eller under vann.	Det er ikke registrert funn av kulturminner i område for molo. Område utgjør fjellgrunn eller tynt lag av løsmasser på fjell.	Vitenskapsmuseet kontaktes som høringsinstans før utfyllingsarbeider igangsettes for evt. undersøkelser. Ved evt. funn: Melde inn funn til Vitenskapsmuseet. Avklare hvordan tiltaket vil påvirke kulturminne, evt. fastsettelse av sikringsone eller fjerne kulturminne ved utgraving.
Naturmangfoldloven: Spesielle arter eller naturtyper	I Miljødirektoratets naturbase er det ikke registrert spesielle arter eller naturtyper innenfor berørt strandsone.	Generell aktsomhet og varslingsplikt iht. lov.
Trafikkforhold: Farled	Molo kommer ikke i berøring med farled. Molo ligger inntrukket i forhold til naturlig terreng og etablerte fyllinger.	Det må vurderes om det er nødvendig med belysning av molo mht. seilingssikkerhet inn til småbåthavn. Belysning vil øke sikkerheten, bl.a evt. grunnstøting i trang innseiling.
Grunnforhold: Sikker fundamentering av molo.	Molo anlegges på fjellgrunn eller steinholdige løsmasser med nivå ca. kote 0 - -3 NN. Det er ikke registrert leireholdige masser i området.	Ved fundamentering på skrånende fjell/løsmasser etableres sikker låsing av fyllingsfot. Låsing etableres mot fjell - nødvendig fjerning av løsmasser over fjell.
Forurensning i grunnen Forurenset sjøbunn	En kjenner ikke til at det har vært aktiviteter i området som kan ha forurenset sjøbunnen.	Følgende krav tas inn i reguleringsbestemmelsene: «Utfylling i sjø og oppføring av kaianlegg innenfor sjøareal er søknadspliktige og tillatelse til igangsetting av tiltak må innhentes etter Lov om havner og farvann §27». «Ved utfylling eller mudring i sjø skal det vurderes om bunnsedimentene på stedet er rene. Ved mistanke om urene masser må tilstanden dokumenteres. Dersom det er miljøgifter i sedimentene må utfyllingen eller mudringen ha særskilt tillatelse fra Fylkesmannen».
Naturgitte forhold: Havnivåstigning - stormflo	Molo kan bli oversvømt som følge av forventet havnivåstigning og stormflo/bølger ved sterk vind.	Det tillates ikke oppført bygninger på molo, og omfattes ikke av TEK sine sikkerhetsklasser vedr. krav til byggehøyde. Molo vil likevel anlegges med brystningsvern kote 3,0, som

		tilsvarer ca. byggehøyde for byggverk i sikkerhetsklasse F2 iht. TEK17.
--	--	---

ROS-analysen konkluderer med at det er mulig å sette i verk avbøtende tiltak for de områder som har vært tema i analysen. Det er ikke avdekket forhold som er til hinder for etablering av molo.