

Averøy kommune

IKON ARKITEKT & INGENIØR AS
Hopen
6570 SMØLA

Melding om vedtak

Deres ref:	Vår ref 2015/2616-6	Saksbehandler Astri Christine Bævre Istad	Dato 22.04.2016
-------------------	-------------------------------	---	---------------------------

Igangsettelse av privat reguleringsplanarbeid for boligfelt på eiendommen gnr. 62 bnr. 1.

Vedlagt følger sakspapirer med vedtak i saken.

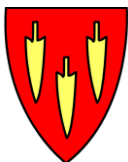
Med hilsen

Astri Christine Bævre Istad
serviceleder
71 51 35 22

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Postadresse Postboks 152, 6538 Averøy	Besøksadresse Bruhagen	Telefon 71 51 35 00	Bank 3931.07.00030
E-post: post@averoy.kommune.no	www.averoy.no	Telefaks 71 51 35 99	Org.nr 962 378 064

0.12.13



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Averøy formannskap	13/2016	07.03.2016
Averøy formannskap	20/2016	19.04.2016

Igangsettelse av privat reguleringsplanarbeid for boligfelt på eiendommen gnr. 62 bnr. 1.

Vedlegg

- 1 Søknad regulering boligtomter og felles veg Bogen - GID 62/1
- 2 Planavgrensning 27.09.15

Saksopplysninger

27.09.2015 fremmet IKON Arkitekt og Ingeniør AS på vegne av Leah og Knut Johny Kjøl en ny søknad til Averøy kommune om igangsettelse av privat detaljreguleringsprosess for mindre boligfelt på eiendommen GID 62/1 på Bogen i Averøy kommune. Forrige søknaden (20.03.2015) om tillatelse for igangsetting av privat detaljreguleringsprosess ble avslått av Averøy formannskapet med følgende begrunnelse:

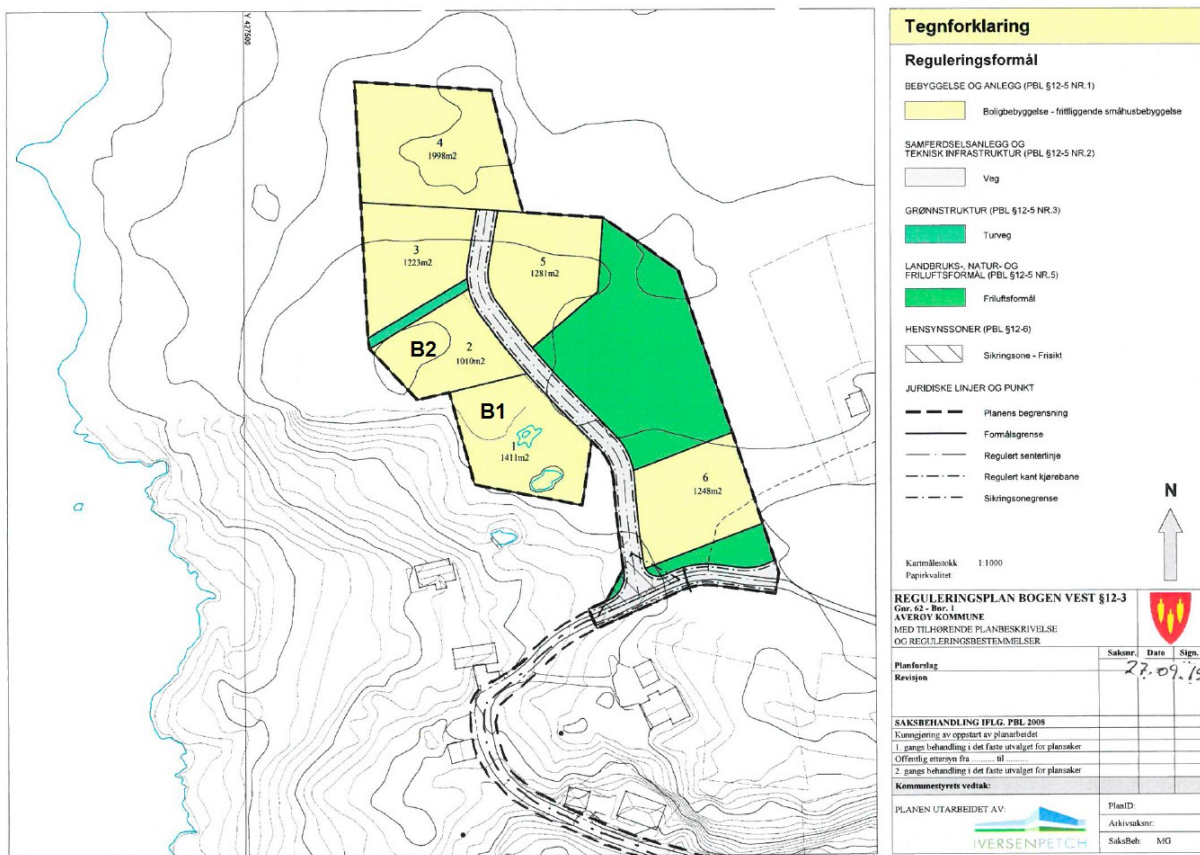
- Forslag er ikke i samsvar med gjeldende kommuneplan.
- Adkomsten til det aktuelle området er via privat vei med dårlig standard. Forslaget legger ikke opp til bygging av ny veg eller oppgradering av eksisterende. I tillegg er det en konfliktsituasjon mellom grunneiere på grunn av manglende vegrett for de nylig fradelte 2 boligtomter.

Ny søknad inneholder følgende begrunnelse/opplysninger:

Det avgrensede lille tomtefeltet med de 2 godkjente boligtomtene B1 og B2 og de foreslåtte 4 nye boligtomter inntil disse, framstår uavhengig av hvilken arealbruk som skal avklares for det større byggeområdet og infrastrukturen øst for dette feltet. Nytt vannforsynings- og kloakkanlegg med nytt utslipp til sjø er utbygd for boligtomtene B1 og B2, og de 4 nye boligene kan naturlig tilknyttes dette anlegget. Adkomst vil også skje over eksisterende veg, jfr. veglagets gitte vegrett.

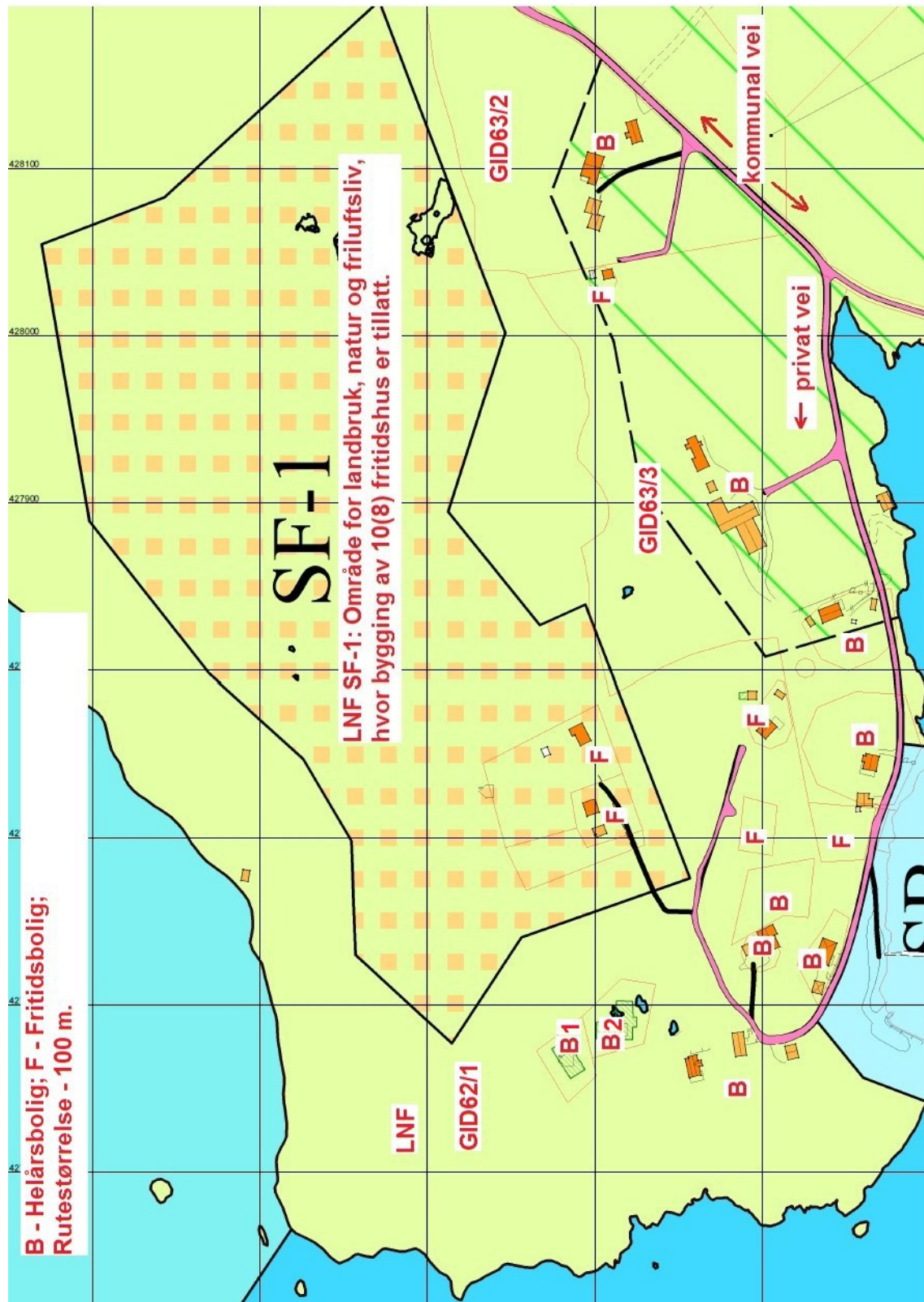
Eventuell framtidig tilknytning til adkomstveg i det foreslåtte boligområdet mot øst kan være mulig, men vil være avhengig av mange hensyn; gjennomgående trafikk, begrenset trafikk ved eksisterende fritidsbebyggelse, tidsperspektiv mm.

Tiltakshaver/grunneier har hatt betydelige kostnader med opparbeidelse av veg, vann- og avløpsanlegg for tomtene B1 og B2, og skal også iht. veglagets avtale bekoste vegutbedring av felles privat veg (500m). Kostnadene er blitt høyere enn forutsett, og det er svært ønskelig å få avklart muligheten for ekstra boligtomter så tidlig som mulig. Det er også lagret overskudd av sprengsteinmasser etter opparbeidelse av infrastrukturanlegg for de 2 bygde boligtomtene, disse massene ønskes ryddet og benyttet snarest til vegutbedring felles veg og forlenget veg og felles snuplass mot nord.



Overordnet plansituasjon

Det aktuelle området er avsatt i gjeldende kommuneplan for LNF formål (landbruk-, natur-, friluft-formål). Området øst for det er avsatt for LNF-formål hvor bygging av opptil 10 fritidshus er tillatt.



To boligtomter (B1 og B2 på vedlagt illustrasjon) ble fradelt fra GID 62/1 i 2013 etter dispensasjon fra kommuneplan og Plan- og bygningsloven § 1-8 (sak FRV 39/2013 25.04.2013).

Vurdering

Forslagstiller omtaler området LNF-SF1 i sin søknad som mulig fremtidig boligområde. Avsetting av dette området for boligformål ble vurdert av tverrfaglig arbeidsgruppe under et av arbeidsmøter i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel. Det ble konkludert at arealformålet av dette området skal endres til LNFR formål. Det skal ikke tillates etablering av helårsboliger/fritidsboliger i dette og flere andre områder i neste planperiode. Antall av ledige regulerte boligtomter i kommunen pr. november 2015 er ca. 470. Reguleringsplaner som er under behandling pr. i dag skal legge til rette for etablering av opptil 519 nye boliger i tillegg. Etablering av nye boliger skal skje i de regulerte områdene med ledige tomter. Kommunen vil vurdere å ta i bruk nye områder for boligbygging da kapasiteten i de regulerte feltene vil bli utnyttet.

Adkomsten til området hvor boligtomter omsøkt regulert er via kommunal vei (Hjelsetveien) på ca. 2,5 km. Denne veistrekningen er i dag overbelastet. Veien er opprinnelig bygd på myrgrunn. Veifundamentet er for enklere trafikk, beregnet ut i fra situasjonen den tiden veien ble bygd. Veien ble vurdert og målt i 2003, der tilstand ble vurdert til middels dårlig (3,3 av 6 mulige). Veien er ikke rustet opp siden den gang. Veggen har hatt større trafikkbelastning seinere tid. Dette gir større etterslep. Utbygging av flere boliger og økt belastning er en realitet uten at tiltak for å sikre veien er utført. Dette medfører til at veien er i dag så dårlig tilstand at den var i fare for å bli stengt enkelte dager (våren 2015). Det er bevilget midler for oppgradering av veifundament på denne kommunale veistrekningen i 2016/2017 for å tilpasse den mer til dagens trafikkbelastning.

Det anbefales å ikke tillate igangsettelse av detaljreguleringsplanprosess for nye boligtomter på eiendommen GID 62/1 fordi det er i strid med kommuneplanen, området ikke vurderes som egnet område for fremtidig boligbygging og veitilstanden ikke tillater økt bruk av veien. Veitilstanden tilfredsstillende ikke dagens bruk av vegen.

Rådmannens innstilling

Averøy kommune vedtar ikke oppstart reguleringsplanarbeid for boligfelt på GID 62/1. Vedtaket er hjemlet i Plan- og bygningsloven § 12-8 og § 12-11.

Behandling i Averøy formannskap - 07.03.2016

Forslag fra Louis Selnes, Ap:
Saken utsettes til neste formannskapsmøte. Det foretas en befaring før behandling av saken. Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Formannskapetets vedtak – enstemmig:

Saken utsettes til neste formannskapsmøte. Det foretas en befaring før behandling av saken. Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Behandling i Averøy formannskap - 19.04.2016

Ann-Kristin Sørvik, Sp, fremmet følgende forslag:

Averøy kommune vedtar oppstart reguleringsplanarbeid for boligfelt på GID 62/1.

Vedtaket er hjemlet i Plan- og bygningsloven § 12-8 og § 12-11.

Forslaget fikk 5 stemmer, rådmannens innstilling fikk 2 stemmer.

Formannskapetets vedtak:

Averøy kommune vedtar oppstart reguleringsplanarbeid for boligfelt på GID 62/1.

Vedtaket er hjemlet i Plan- og bygningsloven § 12-8 og § 12-11.