

**Averøy kommune**  
**Planutvalget**  
**6530 AVERØY**

Deres dato:

Deres ref.:

Vår ref.: llv

Dato: 20.03.15

## **SØKNAD OM OPPSTART REGULERINGSPLAN FOR 4 NYE BOLIGTOMTER PÅ GID 62/1.**

Grunneier: Leah Kjøl og Knut Johny Kjøl, 6530 AVERØY  
Ansvarlig planlegger: Iversen Petch AS

### **Bakgrunn**

2 boligtomter ble godkjent fradelt fra hovedbruket i 2013, og boliger er under oppføring på disse tomtene.

På grunnlag av forespørsler om kjøp av flere boligtomter inntil de 2 godkjente tomtene ble det i 2013 søkt om ytterligere tillatelse til fradeling av 2 boligtomter. I sak 22/2014 ble dispensasjonssøknad for disse tomtene avslått, med begrunnelse at arealbruken ikke er i samsvar med kommuneplanen. I saksutredningen vises det til at det i gjeldende kommuneplan er avsatt område til fritidsbebyggelse øst for omsøkte tomtene, og at arealbruken bør avklares gjennom rullering av kommuneplanen. Forvaltningsutvalget uttrykker i sitt vedtak at de er positive til boligbygging i området fremfor fritidsbebyggelse, og råder til avklaring gjennom reguleringsplan for området.

Grunneier har i brev av 20.03.15 gitt innspill til rulleringen av kommuneplanen for område øst for omsøkte planområde. Grunneier ønsker i tråd med Forvaltningsutvalget å legge til rette for boligbebyggelse i området, og legger fram forslag til boligområde på eiendommen inklusiv ny adkomstveg fra kommunal veg. Eget område til naust og småbåthavn mot nord er også inntatt. Avsatte område til fritidsbebyggelse SF-1 i gjeldende kommuneplan tas ut. Eksisterende 2 stk. fritidshustomter hensyntas ved at det inntil disse og mot sjøen avsettes et område til friluftsmål.

Omsøkte regulering avgrenset av eksisterende 2 boligtomter og foreslåtte utvidelse med 4 nye tomtene vil utgjøre et eget felt/egen gruppebebyggelse. Øst for dette feltet er det hensiktsmessig å avsette/regulere et område til friluftsmål – grøntområde, dette ut fra både landskapsmessige forhold og hensynet til de to fritidshusene. Dette medfører at feltet blir liggende uavhengig av det større boligfeltet som foreslås østover. I tillegg er det nyetablerte ledningsnett for vann- og kloakkledninger forberedt for tilknytning av de foreslåtte 4 nye tomtene, og det er viktig for tiltakshaver å få avkastning på denne betydelige investeringen gjennom salg av flere tomtene.

Etter opparbeidelsen av de to bebygde tomtene og adkomstveg ble det en god del overskudd av steinmasser, disse er midlertidig lagret på området for bruk til adkomstveg og snuplass til de

omsøkte 2 tomter mot nord. Det er ønskelig at disse masser kan ryddes og få en god anvendelse snarest mulig.

Vi kan derfor ikke se at det er vesentlige forhold som taler imot at det kan igangsettes regulering av de skisserte 4 tilleggstomter, eller at det foreligger forhold som må løses gjennom en felles reguleringsplan for hele foreslåtte utbyggingsområde på eiendommen. Viktig faktor her er blant annet at ny adkomstveg for de øvrige boligtomter foreslås anlagt sør/øst i området.

## Kommuneplanen



Området som omfattes av de 2 eksisterende og de 4 nye tomtene er i kommuneplanen avsatt til LNF-område. Planavgrensningen berører så vidt avsatt fritidshusområde SF-1 mot øst.

Sør for planområdet er det avsatt område til småbåthavn.

## Konsekvensvurdering

Området som omfattes av SF-1 er konsekvensvurdert i kommuneplanen. Vurderingen gjengis nedenfor.

Sted: Bogen (Hjelset)			
Nåværende arealkategori	Framtidig arealkategori	Antall daa	Sone
LNF	LNF spredt fritidsbolig		4

**Forslag:**  
LNF med spredt fritidsbebyggelse.

**Stedskart:**



**Beskrivelse av området:**

Området er lokalisert i skråning på nordsiden av høydedrag som strekker seg nord-østover fra gården Bogen ytterst på Hjelset. Området er i dag ubebygd.

**Vurdering av konsekvenser i henhold til sjekkliste:**

Tema	Vurdering av konsekvenser i henhold til sjekkliste
Natur, kultur, landbruk	Ingen registrerte konsekvenser.
Friluftsliv, helse, barn og unge	Nærhet til regionalt viktig friluftsområde.
SAT	Utbygging vil føre til noe økt trafikk på Hjelsetvegen.
ROS	Trafikkarfarlig avkjørsel til riksvegen.

**Vurdering:**

Området ligger i et område med myr, knauser, lyngvegetasjon og småfuru, og har bra beliggenhet i forhold til utsikt, friluftsområde og småbåthavn. Ved moderat utbygging vil avløp være uproblematisk. Økt trafikkmengde på Hjelsetvegen vil kunne oppleves som et problem ved større utbygging.

Tiltaket vurderes til ikke å ha for store uheldige konsekvenser jf. sjekkliste. Avkjørsel til riksveg må utbedres.

Vurdering i forhold til omsøkte tiltak:

**ROS:**

Trafikkarfarlig avkjørsel til fylkesvegen er utbedret i 2013, og vi vurderer avkjørselen å ikke være til hinder for omsøkte nye boligtomter.

**SAT:**

Privat veg fra kommunevegen er utbedret i forbindelse med de 2 nye boligtomter. Veggen har tilstrekkelig standard for 4 nye tomter. Økt trafikk på Hjelsetvegen vil være liten.

**FRLUFTSLIV, HELSE, BARN OG UNGE:**

Nærhet til regionalt viktig friluftsområde vurderes å være positivt for boligområdet. Nærhet til kommunesenteret på Bruhagen og Kristiansund gjør området attraktivt som boligområde, og området Bogen bør tilrettelegges for boligformål fremfor fritidsbebyggelse.

**NATURMANGFOLD:**

I Naturbase fra Miljødirektoratet finnes ingen spesielle forekomster i det omsøkte planområdet. I artskartet fra Artsdatabanken er det heller ingen registreringer i det omsøkte området.

Tiltaket vurderes ut fra dette å ikke ha vesentlige innvirkninger på naturmangfoldet.

**LANDBRUK**

I saksutredningen til delingssøknad/dispensasjonssøknad i forvaltningsutvalget sak 22/2014 framgår det at arealressursene på eiendommen Bogen gnr. 62, bnr. 1 består av 6,1 da jordbruksareal, 10,4 da produktiv skogmark og 409,6 da uproduktivt areal. Bebyggelsen på eiendommen består av våningshus, driftsbygning og garasje/uthus. Det er ikke landbruksdrift på eiendommen, jorda ligger derfor brakk. Det konkluderes fra landbruksfaglig hold at området ikke har vesentlig verdi for landbruksdrift, og heller ikke verdi med hensyn til vern av arealressursene på eiendommen. Bruk av området til boligformål medfører heller ikke drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

## KULTUR

Det er ikke registrert fornminner i området i fornminnebasen Askeladden. Tiltakshaver kjenner heller ikke til at andre fornminner berøres.

## Reguleringen

Plangrensen omfatter 2 eksisterende boligtomter godkjent i 2013, 4 nye boligtomter, internveg, og lekeområde.

Område øst for dette feltet/gruppebebyggelsen, som foreslås avsatt som friluftsområde jfr. beskrivelsen ovenfor, avsettes/reguleres til dette formålet i kommuneplanen og framtidig reguleringsplan for det større nye boligområdet.

Avstanden til sjø fra tomtegrenser vil være ca. 100 m.

Planen skal utarbeides som detaljregulering.

## VA-anlegg

Vannforsyning skjer fra Nordre Averøy vannverk. Det er utbygd vannledningsnett i tomteområdet i tilknytning til de godkjente boligtomter.

Det er utbygd kloakkledningsnett i området med utslippsledning til sjø i tilknytning til godkjente boligtomter. Anlegget har kapasitet for tilknytning av omsøkte tomter. Separate slamavskillere etableres for hver boligtomt.

For 2 tomter er det nødvendig å etablere pumpeløsning for kloakk.

VA-plan og søknad om utvidet utslippstillatelse vil bli utarbeidet og fremlagt for behandling parallelt med reguleringsplanen.

VA-anlegg og kabler vil som hovedregel bli lagt i felles grøfter i eller langs veitraseene.

## Konsekvensvurdering

Ut fra foreliggende og kjent kunnskap kan vi ikke se at reguleringen utløser krav om planprogram og konsekvensutredning iht. konsekvensutredningsforskriften.

Nødvendig konsekvensvurderinger vil fremgå av Planbeskrivelsen iht. PBL § 4.2.

### **Igangsetting av regulering**

I samsvar med planlovens §§ 12-1 og 12-8 søkes det om tillatelse til å igangsette arbeid med privat regulering for 4 nye boligtomter på eiendommen gnr. 62, bnr. 1. Planen vil også inkludere de 2 boligtomter det ble gitt dispensasjon for i 2013. Planavgrensning og regulering er vist på reguleringskisse dat. 06.10.14.

vennlig hilsen



Ingar Iversen  
Ansvrlig planlegger

Vedlegg: Planavgrensning og reguleringskisse dat. 06.10.14

Kopi: Tiltakshaver Leah og Knut Kjøl, 6530 AVERØY