



Saksfremlegg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
		Hovedutvalg teknisk, miljø og næring Kommunestyre

Detaljregulering for Lauvåsen BK4 - til endelig vedtak

Kommunedirektørens innstilling

1. Detaljregulering for Lauvåsen BK4, datert 09.03.2026 med tilhørende bestemmelser datert 19.11.2025, sist endret 09.03.2026, vedtas etter plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Deler av reguleringsplanene Områderegulering for Lauvåsen, vedtatt 30.03.2017 (planID: 201315 og deler av Detaljregulering for Lauvåsen BK3 vedtatt 19.06.2019 (planID: 201738) inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

Sammendrag

Bakgrunnen for dette planarbeidet er kravet om detaljregulering satt i Områdereguleringen for Lauvåsen fra 2017. Hensikten med planen er å tilrettelegge for konsentrert småbebyggelse med 50 boenheter fordelt i tomannsboliger og firemannsboliger eventuelt som kjedehus.

Tiltakshaverne har ønske om at de forskjellige delområdene (BK4-1 til BK4-13) blir kjøpt og utbygd av andre aktører. Derfor er planen delt inn i 13 mindre delområder/tomter hvor det kan bygges fra 2 til 8 boenheter per område.

Størrelsen på planområdet er 38,3 dekar. Av dette er 16,25 dekar regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Saksopplysninger

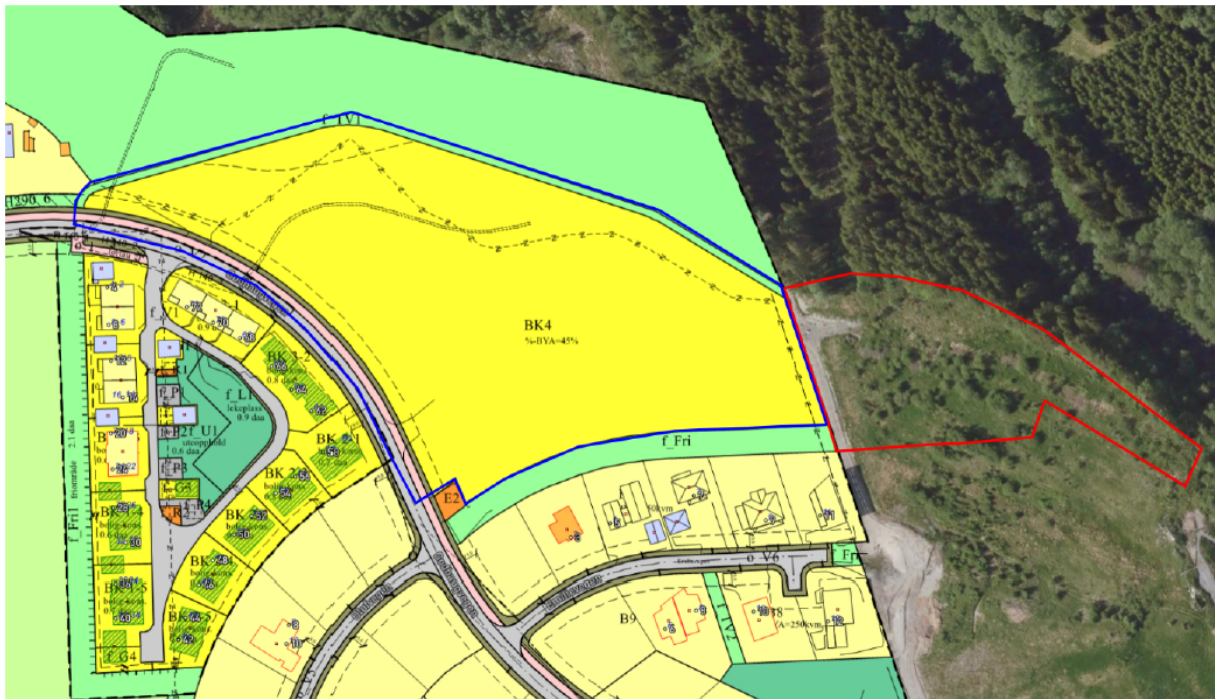
Oppstart av planarbeid ble varslet til berørte høringsinstanser, grunneiere og naboer 01.08.2022 med høringsperiode til 05.09.2022.

I perioden fra varslet oppstart høsten 2022 til våren 2023 sto planarbeidet i bero frem til det forelå grunnundersøkelser i området. Rapportene Geoteknisk

datarapport og Geoteknisk prosjekteringsrapport utarbeidet av Era Geo ble er datert 24.04.2023 og 08.05.2023.

Planavgrensningen for BK4 ble utvidet etter vedtak i hovedutvalg for teknisk, miljø og næring 06.03.2025 sak PS 8/2025. Bakgrunnen for å fremme saken politisk var at utvidelsen også skulle bli lagt inn som boligformål i forslag til ny kommuneplanens arealdel for Hustadvika kommune.

Det ble varslet om utvidet planavgrensning i forbindelse med varsling av offentlig ettersyn.



Figur 1. Planavgrensning ved oppstart vist med blå markering, utvidet planavgrensning vist med rød markering.

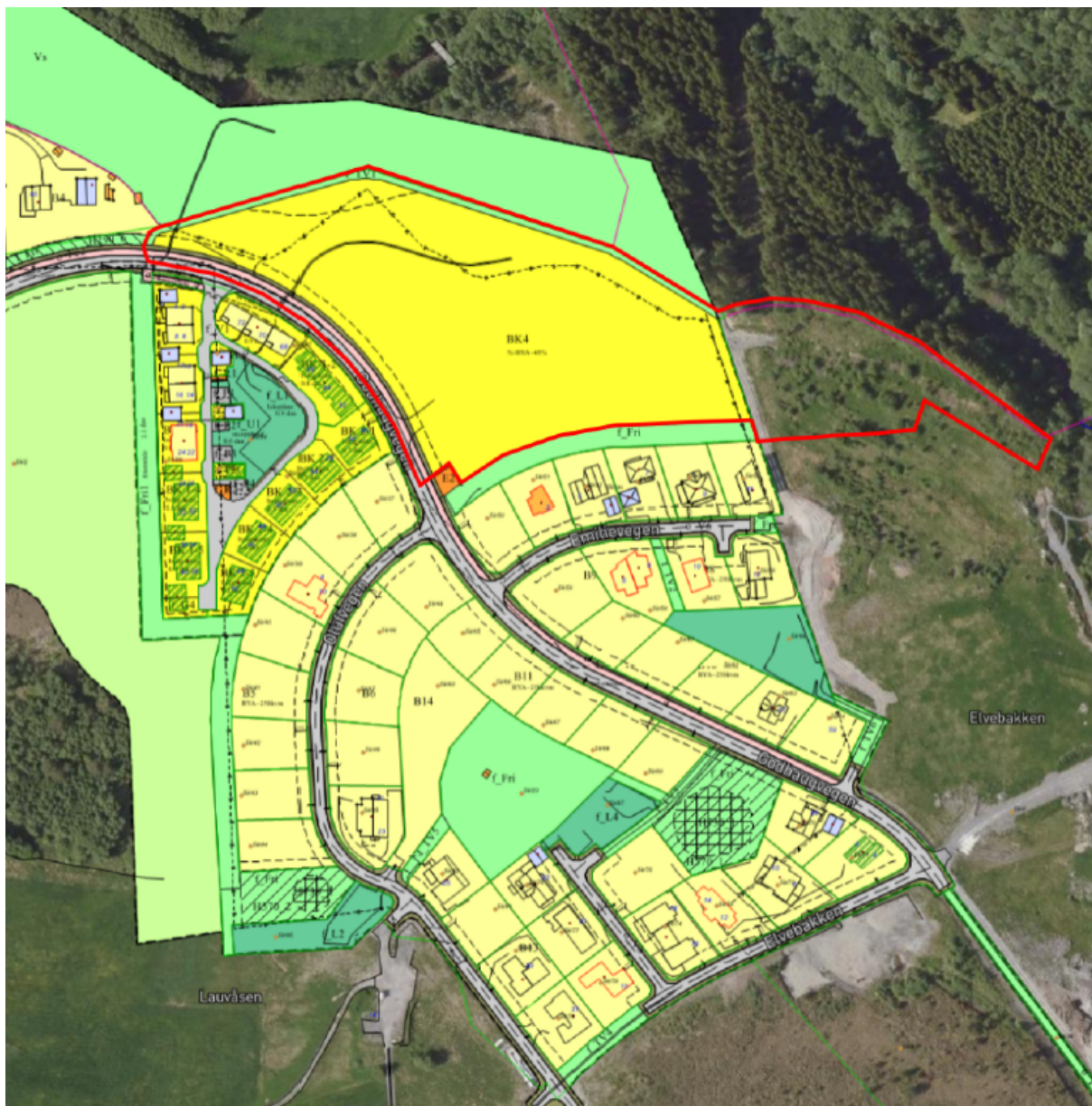
Detaljreguleringen var ute til offentlig ettersyn i perioden 19.12.2025 til 09.02.2026.

Ved offentlig ettersyn kom det inn 6 uttaler. Statsforvaltaren i Møre og romsdal hadde innsigelse knyttet til bestemmelsene for lekeplass. Møre og Romsdal fylkeskommune hadde innsigelse knyttet til manglende ROS-analyse, og varslet innsigelse dersom det ikke ble gjort arkeologiske undersøkelser. Krav om arkeologiske undersøkelser er senere blitt trukket på grunn av ny vurdering av funnpotensial.

Planområdet



Figur 2. Planområdet ligger i Lauvåsen, vist med rød markering



Figur 3. Planområdet vist med rød markering. Markeringen inkluderer utvidelsen i nordøst. Områdereguleringen for Lauvåsen vises under markeringen.

Planforslaget

Forslag til detaljregulering for Lauvåsen BK4 er utarbeidet av ConsultantPartner AS på vegne av Elvebakken AS.

Planforslaget som nå foreligger til behandling, består av:

- Plankart i målestokk 1:1000, datert 09.03.2026
- Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 19.11.25, Sist revidert: 09.03.26
- Planbeskrivelse, datert 12.05.26

Hensikten med planforslaget

Hensikten med planen er å tilrettelegge for konsentrert småbebyggelse med 50 boenheter fordelt i tomannsboliger og firemannsboliger eventuelt som kjedehus.

Eiendomsforhold

Hjemmelshavere i området er:

Gbnr. 59/23 Elvebakken AS

Gbnr. 59/4 Sylte Geir Sandbukt

Forhold til overordnede planer

Gjeldende kommuneplanens arealdel, Fræna kommune

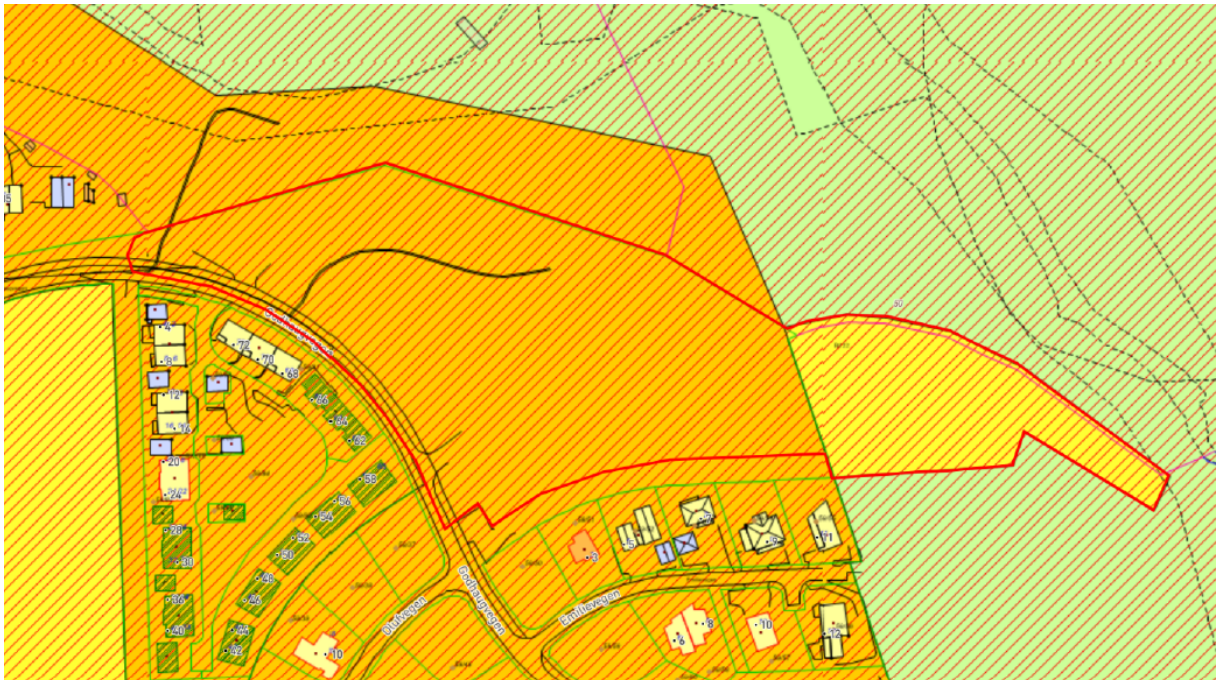
I gjeldende kommuneplanens arealdel for Fræna kommune 2015-2027 er området avsatt til Boligbebyggelse og Landbruk-, natur- og friluftsmål (LNF).



Figur 4. Planområdet vist med rød markering. Boligbebyggelse vist med gult og LNF vist med grønt.

Ny kommuneplanens arealdel, Hustadvika kommune

Ny kommuneplanens arealdel for Hustadvika kommune 2025-2037 er under utarbeidelse. I forslaget til kommuneplanens arealdel som ble lagt ut på andregangs offentlig ettersyn/ høring i perioden 16.05.2025 til 01.07.2025 ble planområdet tatt inn som område for fremtidig boligbebyggelse, B122. Ref PS 8/2025.



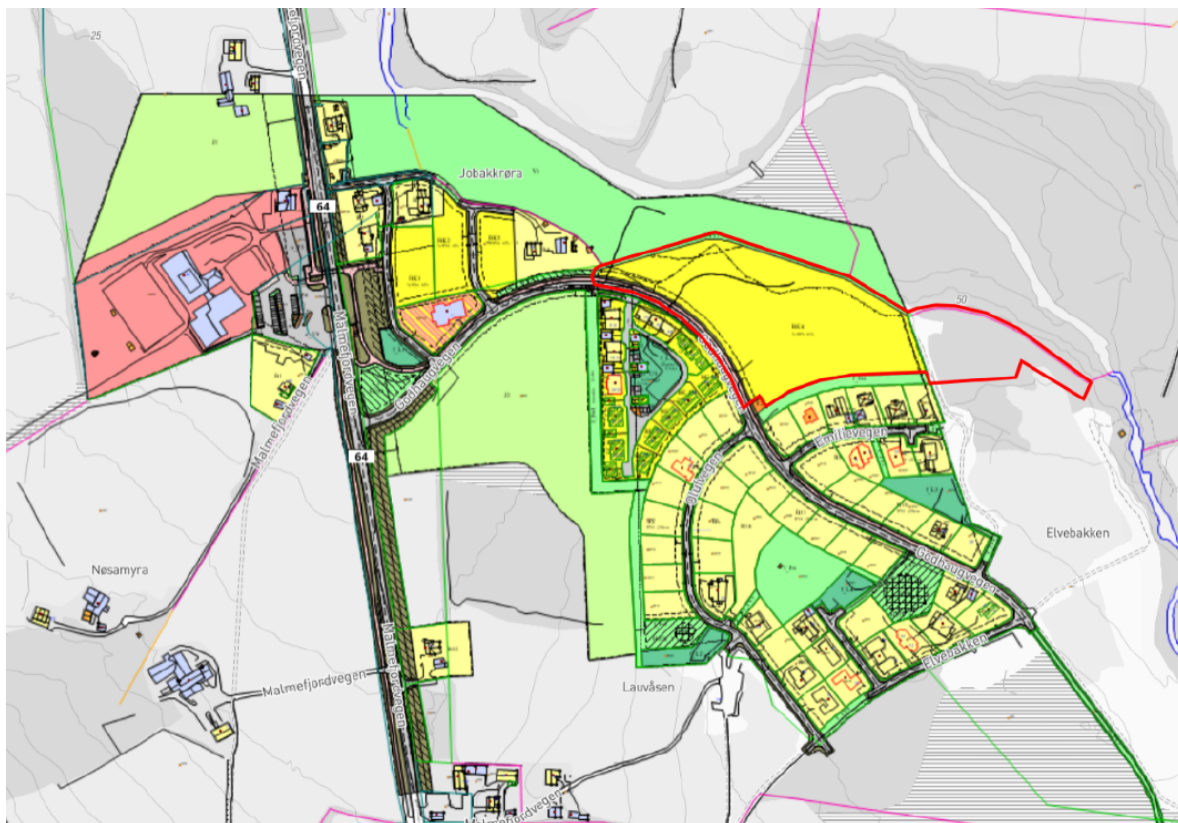
Figur 5. Planområdet vist med rød markering. Områderegulering for Lauvåsen vist med oransj (hovedformål bebyggelse og anlegg) og utvidelsen vist med gult (fremtidig boligbebyggelse).

Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplaner i området er:

Områderegulering for Lauvåsen (planID 201316), vedtatt 30.03.2017

Detaljregulering for Lauvåsen - BK3 (planID 201738), vedtatt 19.06.2019



Figur 6. Områderegulering for Lauvåsen og detaljregulering for Lauvåsen BK3. Planområdet vist med rød markering.

Arealformålet konsentrert småhusbebyggelse samsvarer med arealformålet konsentrert boligbebyggelse i områdeplanen.

Merknader ved offentlig ettersyn

Det kom inn 6 merknader ved offentlig ettersyn. Disse er gjengitt nedenfor. Konsulent kommenterer merknadene underveis. Innkomne uttaler er derfor markert med kursiv, og konsulentens kommentar er vist under overskriften «konsulentens kommentar».

Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 05.02.2026

Planforslaget er i samsvar med gjeldende områderegulering. Planområdet er utvida etter varsel om oppstart. Dette har vi ikkje merknader til, anna enn at det må gjennomførast arkeologiske undersøkingar. Plankartet inneheld areal sett av til renovasjon, men ikkje til eventuell trafo. Kommunen må sørgje for at behovet for infrastruktur er vurdert og innarbeidd for å unngå dispensasjonar og planendringar etter vedtak.

Konsulentens kommentar:

Utdrag fra uttale fra Elinett angående temaet:

«Pr i dag ser det ut til at det det er tilstrekkelig kapasitet i nettstasjonen til å forsyne området, det er installert en 500kVA. Om ikke er det mulig å skifte ut til en større transformator (maks 1000kVA).»

Etter kommunens vurdering er det ikke behov for å sette av eget areal i planen for trafo når eksisterende nettverksstasjon kan oppgraderes til en større transformator ved behov.

Kommunen har valt vegetasjonsskjerm som føremål for å skjerme området mot kuldedrag frå Sylteelva. Kommunen bør vurdere å stille konkrete krav til føremålet, til dømes krav om bevaring av eksisterande vegetasjon eller planting av tre m.m. Fra konklusjonen: Vegetasjonsskjerm er valt som formål for å redusere kuldedrag frå Sylteelva, men utan presise krav. Det bør vurderast om planen skal stille krav om bevaring av eksisterande vegetasjon eller planting av tre for å sikre at formålet blir oppfylt.

Konsulentens kommentar:

Formålet er ikke endret i forhold til områdeplanen, vi har med tanke på bestemmelser til formålet lagt til grunn de vurderinger som ble gjort i arbeidet med områdereguleringen. Men kommunens landbruksavdeling anbefaler nå, at det legges til noe om bruken av vegetasjonsskjermen i bestemmelse 6.3. Det er viktig at vegetasjonsskjermen opprettholder funksjonen som kantsone til elv. Det må være et kontinuerlig vegetasjonsdekke, men skjøtsel/ tynning av trær er tillatt. Skjøtsel uten flatehogst. Det er lagt til bestemmelser om bruken.

Kommunen har lagt planforslaget ut til høyring og offentlig ettersyn utan å ha gjennomført ROS-analyse i tråd med plan- og bygningslova. Sjekklista som er brukt erstattar ikkje ei fullverdig ROS-analyse. Før kommunen kan egengodkjenne planen, må ei ROS-analyse utarbeidast og leggjast ved planen. Eventuelle funn og tiltak må først inn i planomtalen. Møre og Romsdal fylkeskommune fremjar difor motsegn mot planen inntil vi har fått oversendt fullstendig ROSanalyse i samsvar med plan- og bygningslova. Fra konklusjonen: Kommunen må sørge for at det blir gjennomført ei fullverdig ROS-analyse i tråd med plan- og bygningslova. Sjekklista som ligg ved planen erstattar ikkje ei slik analyse. Møre og Romsdal fylkeskommune fremjar difor motsegn mot planen.

Konsulentens kommentar:

I planarbeidet er det benyttet sjekkliste for ROS-analyse utarbeidet av Statsforvalteren i 2023. Denne er benyttet i alle detaljplansaker, men vi forstår det slik at Møre og Romsdal fylkeskommune vil oppgradere denne til en ROS-analyse etter plan- og bygningsloven (PBL) §4-3. Vi gjør oppmerksom på at den sjekklisten som var benyttet er en del av en slik analyse. ROS-analyse etter PBL §4-3, som etterlyst er nå vedlagt som et eget plandokument. I denne er det blant annet tatt med en vurdering av aktsomhetsområde for flom i samsvar med merknad fra NVE, se punkt 9.2.1.4 nedenfor. ROS analysen resulterer ellers ikke i endringer av plankart eller andre plandokumenter. Møre og Romsdal fylkeskommune har bekreftet i brev til Hustadvika kommune, datert 08.05.2026, at de trekker innsigelsen etter den oppdaterte ROS-analysen.

Ved varsel om registrering for Lauvåsen BK4 i 2022 låg heile planområdet innafor det tidlegare registrerte planområdet frå 2017. Den nye utvidinga ligg i eit

område som ikkje er undersøkt. Her kan det finnast ukjende, automatisk freda kulturminne. Det er difor nødvendig med ei arkeologisk registrering før vi kan godkjenne planforslaget, jf. § 9 i Kulturminnelova (KML).

Konsulentens kommentar:

I arbeidet med områdeplanen for Lauvåsen i 2017, ble det utført arkeologiske registreringer. Det ble da gjort funn av 10 automatisk fredede kulturminner i planområdet, dette i følge planbeskrivelsen for områdeplanen. Det er tiltakshavers oppfatning at hele Lauvåsenområdet ble vurdert av arkeolog i forbindelse med registreringen i 2017. Det er også kommunisert til fylkeskommunen at det aktuelle området skal ha blitt benyttet til massetak som ble gjenfylt og eller planert ut på slutten av 1980 tallet. Videre at området senere er grøftet og dyrket for produksjon av gress. Det viste seg senere dårlig egnet til gressproduksjon da området til tross for grøfting blir for vått. Området er derfor altså noe påvirket av flere tidligere tiltak. Det har vært dialogen mellom fylket, ved arkeolog Harald Bugge Midthjell, og tiltakshaver, og det framkommer at en eventuell registrering kan utføres i august 2026. Det er imidlertid avtalt at arkeologen skal foreta en befaring av området den 04.05.26, dette for en nærmere avklaring før tiltakshaver eventuelt bestiller arkeologisk registrering. Befaring er avholdt og Møre og Romsdal fylkeskommune bekrefter i brev til Hustadvika kommune, datert 08.05.2026, at de ikke krever arkeologisk registrering allikevel.

Det er positivt at det er sett av tilstrekkeleg areal til leikeplassar, men vi oppmodar kommunen til å vurdere meir kreative og funksjonelle minstekrav for nærleikeplassar enn dei vanlege standardløysingane, då desse ofte gir lite attraktive møteplassar for barn og unge.

Konsulentens kommentar:

Statsforvalteren har innsigelse til planen knyttet til temaet. Se vår kommentar under behandling av statsforvalterens merknad/innsigelse under punkt 9.2.1.3 nedenfor.

Kommunedirektørens vurdering:

Merknaden tas til følge.

Statsforvalteren i Møre og Romsdal, datert 06.02.2026

Det er regulert tre nærleikeplassar i planforslaget. f_LEK1-f_LEK3 skal opparbeidast med minimum sandkasse, benk og noko fast dekke, jf. føresegn 4.4.2. Vidare står det at: «Utover dette bør lekeplassen være utformet med møblement som oppfordrer til aktiviteter som eksempelvis balansere, hoppe og klatre. Det kan etableres rusjebane tilpasset mindre barn, lekehus, huskestativ, lekestativ, elementer med gress, tre og annen vegetasjon som kan gi gode lekeareal (vår utheving)».

I rekkefølgekrav 8.3.1 står det derimot at «før første boligen som har tilknytning til lekeplassen tas i bruk skal nærleikeplasser, f_LEK1-f_LEK3, være ferdig

opparbeidet med minimum sandkasse, benk, to aktivitets/lekeinnstallasjoner og noe fast dekke i tråd med bestemmelse 4.4.2». Slik formuleringane er no er dei motstridande og uklare når det gjeld funksjonskrav til nærleikeplassane.

Føresegn 4.4.2 må endrast. For at leikeplassane skal vere gode leikeareal er det avgjerande at dei blir opparbeidd med fleire leikeapparat enn sandkasse. Om føresegn 4.4.2 blir endra i tråd med 8.3.1, der det er stilt krav om minimum to aktivitets/lekeinnstallasjonar, vil dette vere tilfredsstillande ivaretatt. Vi fremmer motsegn inntil dette er endra i føresegnene.

Barn og unge, kvartalslekeplass

Tilsvarande for kvartalsleikeplassen, f_LEK4, må føresegnene 4.4.3 blir stramma opp og vere meir forpliktande. Ord som bør og kan bør ut, og erstattast av må og skal. Også her stiller føresegn 8.3.2 rekkefølgekrav med strammare funksjonskrav enn føresegn 4.4.3.

Konsulentens kommentar:

Vi har endret bestemmelsene slik at de samsvarer og er mere forpliktende. Se vedlagte bestemmelser.

Vi ser at delar av planområdet ligg innanfor aktsemdssone for flaum. Ettersom det i planen ikkje er lagt til rette for tiltak etter plan- og bygningslova i mogleg flaumutsett område, er det ikkje naudsynt å avklare reell flaumfare. Vi vil likevel oppmode om at aktsemdssona vert synleggjort med omsynssone i plankartet med tilhøyrande planføresegn. Dette for å synleggjere eksisterande kunnskap om mogleg risiko og sårbarheit innanfor planområdet.

Konsulentens kommentar:

Hensynsone er lagt inn i plankartet, det er knyttet bestemmelser til sonen. Se også under punkt 8.14 ovenfor, hvor flomfare/flomaktsomhet er omtalt.

Kommunedirektørens vurdering:

Merknaden tas til følge

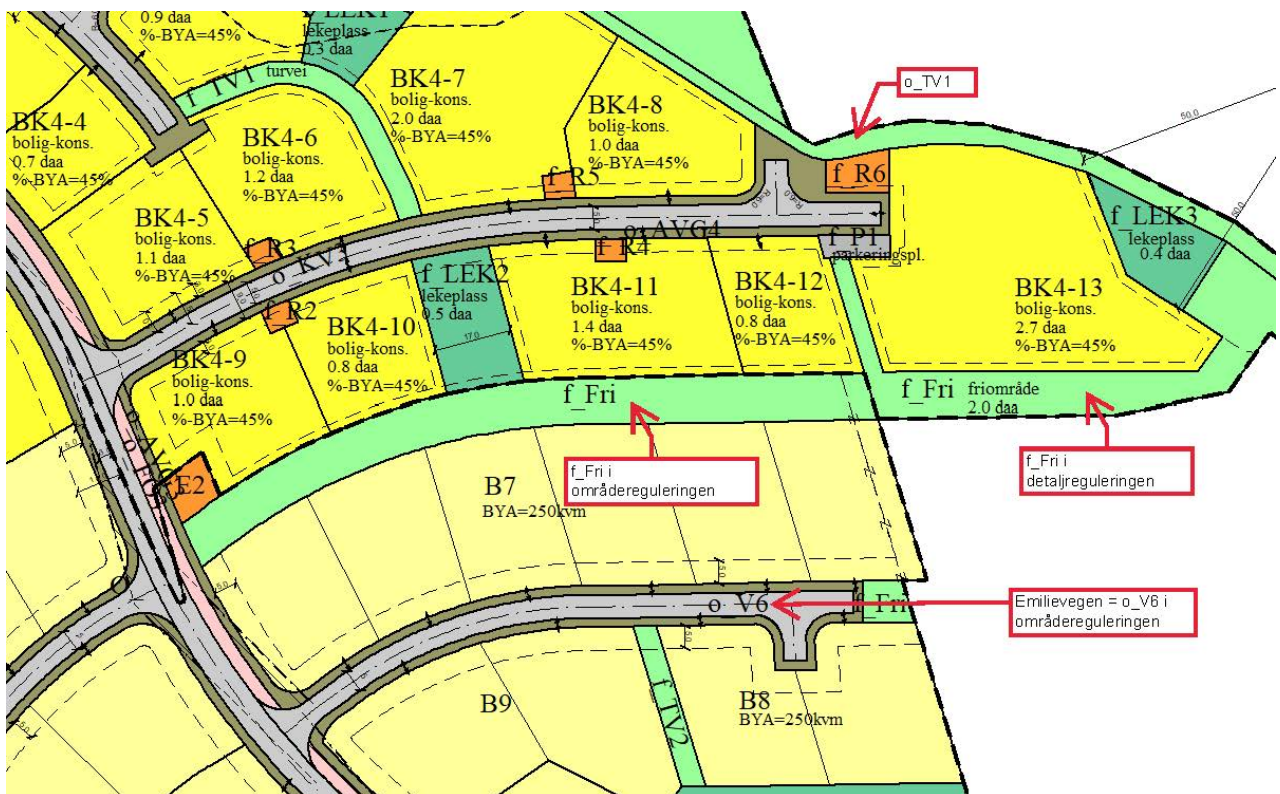
Statens vegvesen, datert 22.02.2026

Det overordnede vegsystemet er dimensjonert for trafikken og det er lagt til rette for mjuke trafikanter i tråd med områdeplanen. Emilvegen (o_KV3) som betjener store deler av det nye feltet har ikke tilrettelagte løsninger for mjuke trafikanter, og vi rår til at det vurderes i det videre planarbeidet. Vi har ellers ingen merknader til planforslaget.

Konsulentens kommentar:

Det kan se ut som om Statens Vegvesen har blandet sammen vegsystemet i detaljreguleringen og områdereguleringen. Dette da de kaller o_KV3 for Emilvegen og kanskje tar feil av denne og den eksisterende vegen Emilievegen som ligger parallelt med, og sør for o_KV3. Uansett er vår vurdering at de myke trafikantene som sogner til o_KV3 har flere alternativer når det gjelder ferdsel for å komme til fortau langs o_KV1 som er Godhaugvegen. Alternativene er

f_TV1 og videre via o_KV2 eller langs o_TV1 som er turveg som ligger mellom boligene og vegetasjonsbeltet mot elven. Denne har også nærhet til felles uteoppholdsareal og felles lekeplass. som tilkomst til andre deler av boligfeltet er det, i sør, også flere alternativer via f_LEK2, f_LEK3 og f_Fri (sistnevnte både i detaljreguleringen og i områdereguleringen) som tilkomst til andre deler av boligfeltet. Videre: regulert bredde på vegen er 5 meter, og den har grøfteareal med 2 meters bredde på hver side. Lengden er omtrent 180 meter. Den har altså samme tverrprofil som Emilievegen, men er noe lengre. Det er uansett en forholdsvis kort lengde og det er en blindveg med vendehammer i enden. Den regulerede bredden gjør at det er plass til både biler og myke trafikanter, samtidig som man unngår kantsteinsforhøyning til et fortau som gjør eksempelvis brøyting og vedlikehold mere komplisert.



Utklipp 9.2.1.2.1: Utklipp av områderegulering og detaljregulering med forklaringer.

Kommunedirektørens vurdering:

Merknaden tas til orientering.

Norges vassdrag- og energidirektorat, datert 29.01.2026

Langs planområdet i nord renner Rødalselva, som har et definert aktsomhetsområde for flom i NVE atlas. Arealet som berøres av aktsomhetsområdet er regulert til arealformålet vegetasjonsskjerm i planframlegget. Selv om planen ikke åpner for tiltak innenfor arealformålet vegetasjonsskjerm, gir NVE et faglig råd om at aktsomhetsområdet likevel blir regulert inn i plankartet som hensynssone H320. I tilhørende bestemmelse må det spesifiseres at det gjelder aktsomhetsområde for flom, og at det er forbud mot alle typer tiltak.

Hensynsone er lagt inn i plankartet, det er knyttet bestemmelser til sonen. Se også under punkt 8.14 ovenfor, hvor flomfare/flomaktsomhet er omtalt.

ERA Geo har vurdert faren for erosjon i notat datert 03.06.2022. Det er konkludert med at det ikke er pågående erosjon og at det dermed ikke er nødvendig å sikre boligområdet mot erosjon. NVE tar vurderingene til etterretning.

Konsulentens kommentar:

Ingen kommentar.

Kommunedirektørens vurdering:

Merknaden tas til følge

Mattilsynet datert 09.02.2026

Drikkevann: Vi har fått opplyst fra kommunen at boligene skal tilknyttes Hustadvika kommunale vannverk, og at hele området er sikret trygt og nok drikkevann.

Plantehelse: Dersom det er snakk om flytting av jord, skal man være klar over at det er risiko for spredning av regulerte planteskadegjørere og ugras. Tiltakshaver har derfor plikt til å hente inn status når det gjelder forekomster av eventuelle planteskadegjørere på området det gjelder, inkludert tiltak for å hindre spredning til andre eiendommer. Dette gjelder i første rekke anleggsarbeid som omfatter matjord. Spredning kan bl.a. skje ved flytting av masser og maskiner/utstyr som ikke er skikkelig rengjort. Se Mattilsynets hjemmesider: Hvordan unngå å spre planteskadegjørere og ugras ved anleggsarbeid og flytting av jord.

Konsulentens kommentar:

Ingen kommentar.

Kommunedirektørens vurdering:

Merknaden tas til orientering.

Elinett, datert 23.02.2026. (Etter frist)

Oversikt over vårt nettanlegg i området er vist i vedlagt kart. Plasseringen av vårt nettanlegg vedlagt kart er kun retningsgivende, nøyaktige posisjoner må fastslås ved befaring og/eller innmåling. Hvis det blir nødvendig å flytte eller endre på vårt nettanlegg må utbygger dekke kostnadene med dette, helt eller delvis.

Pr i dag ser det ut til at det det er tilstrekkelig kapasitet i nettstasjonen til å forsyne området, det er installert en 500kVA. Om ikke er det mulig å skifte ut til en større transformator (maks 1000kVA).

Konsulentens kommentar:

Ingen kommentar.

Kommunedirektørens vurdering:

Merknaden tas til orientering.

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII «Konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Naturmangfoldloven

Ved vurdering av om et tiltak skal tillates eller ikke, skal prinsippene i naturmangfoldloven (nml.) §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved skjønnsutøvingen, jf. nml. § 7. Det skal gjøres en vurdering av den samlede belastningen som naturmangfoldet blir utsatt for (§ 10). Kostnadene ved miljøforringelse som vedtaket innebærer, skal bæres av tiltakshaver (§ 11), og det skal legges vekt på miljøforsvarlige driftsmetoder, teknikker og lokalisering (§ 12). Vet man lite om virkningene av tiltaket, skal føre-var-prinsippet tillegges stor vekt i saken (§ 9).

Vurdering av kravene i naturmangfoldloven ble gjort i områdereguleringen Områderegulering for Lauvåsen planid 201316:

Det er ikke gjort noen funn ved vurdering av **biologisk mangfold**. Det har heller ikke kommet fram opplysninger i saken som skulle tyde på at det kan være arter eller naturtyper innenfor planområdet som ikke er fanget opp av registreringer gjort ved plansjekk i GisLink. Kravet om naturmangfoldloven § 8 om at saken skal basere seg på eksisterende og tilgjengelig kunnskap er med dette oppfylt. I og med at naturmangfoldet ikke blir påvirket av planforslaget og det ikke kan vises til effekter av tiltaket på verdifull natur, legger man til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9, 11 og 12.

ConsulentPartner AS har videre foretatt en vurdering av naturmangfoldloven (nml) §§8-12 for BK4.

Vurdering opp mot NML §8, kunnskapsgrunnlaget:

Det er innhentet kunnskap om naturmiljøet i og ved planområdet i tilgjengelige kilder. Vurderingen er basert på eksisterende kunnskap som ligger tilgjengelig på

gislink.no. Det er ikke knyttet usikkerhet til kunnskapsgrunnlaget annet enn maskerte sensitive artsdata for rovfugler og ugle.

Registreringer i området er nevnt i kapittel 5.6 i planbeskrivelsen. Registreringene er ikke i selve planområdet, men ved. Vi mener derfor at kunnskapsgrunnlaget vi har brukt står i rimelig forhold til faren for skade på naturmangfoldet og anser nærmere analyser som nødvendig.

Kommunens vurdering: I Rødelselva som er en sideelv til Moaelva er det gjort treff på laks. Moaelva er registrert som viktig gytebekk/viktig bekkedrag. Dette er redegjort for i planbeskrivelsen punkt 5.6 om naturverdier.

Vurdering opp mot NML §9, føre var prinsippet:

Vi mener at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig og at faren for vesentlig skade på naturmiljøet ikke er til stede. Føre var prinsippet kommer derfor ikke til anvendelse.

Vurdering opp mot NML §10, samlet belastning:

Planen medfører totalt sett relativt små inngrep og den inneholder relativt store område med vegetasjonsskjerm og annen grønnstruktur. Ellers er mye av infrastrukturen allerede på plass, og området er allerede berørt av utbyggingen i henhold til områdereguleringen.

Naturmangfoldet ved planområdet påvirkes hovedsakelig ikke av andre tiltak eller inngrep eller av andre påvirkningsfaktorer.

Andre påvirkningsfaktorer kan eksempelvis være klimaendringer. Global oppvarming fører til mere nedbør i Norge, dette spesielt i form av styrtregn/flere dager med kraftig nedbør. Naturtypen ved planområdet, Rødelselva, blir påvirket av kraftig nedbør ved at det kan bli flom, noe som kan påvirke mangfoldet i elva og kantsonene. Vi kjenner ikke til andre påvirkningsfaktorer som bør vurderes.

Kommunens vurdering: Utbyggingstiltak ved elven kan øke den samlede belastningen på elven. Denne planen legger ikke opp til slike utbyggingstiltak. Planen har gjort noen avbøtende tiltak, som å ha byggegrense på 50 meter fra elven og at overvann skal ledes bort fra elven.

Vurdering opp mot NML §11, kostnader:

§ 11 sier at tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket forvolder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Vurdering opp mot NML §12, miljøriktig drift og metoder:

Generelt skal alle nødvendige inngrep utføres med varsomhet, dette gjelder også for utbyggingen av området.

Andre kommentarer fra konsulent: Som nevnt ovenfor er ikke fare for vesentlig skade på naturmiljøet til stede i denne planen.

Generelt inneholder loven forvaltningsmål for naturtyper og økosystemer og forvaltningsmål for arter. Vi kan ikke se at planforslaget bryter med forvaltningsmålene for arter.

Planen tar hensyn til elven ved at det er lagt inn en byggegrense på 50 meter, dette i tråd med nevnte temakart. Når det gjelder turvegen og lekeplassen (f_LEK3) som skal anlegges ligger disse nærmere enn 50 meter i horisontal avstand, men det er stor høydeforskjell. I tillegg er det lagt inn et vegetasjonsbelte mellom store deler av turvegen og elven, dette er videreført fra områdereguleringen.

Risiko og sårbarhet

Flom

Det er en liten del i den nordligste delen av planen som havner innenfor aktsomhetsområdet for flom definert av NVE. Delen som havner innenfor, ligger i et større område som i planen er regulert til Vegetasjonsskjerm (VS på plankartet). Aktsomhetsområdet er knyttet til Rødalselva-Sylteelva og eventuell flom i denne. Aktsomhetsområdet er vist som faresone i plankartet og det er knyttet bestemmelser til både dette og vegetasjonsskjermen. Det er forbud mot alle tiltak i faresonen. Det er i tillegg lagt inn byggegrense mot elven som ligger lengre fra elven enn aktsomhetsområdet.

Rasfare

Planforslaget medfører ikke økt rasfare. Som nevnt i planbeskrivelsens kapittel 5.14 er det utført geotekniske undersøkelser som friskmelder området i forhold til rasfare på grunn av kvikkleire. Det vises til rapportene fra Era Geo.

Støy

Formålene i planen legger ikke opp til aktivitet som medfører støy, men Godhaugvegen får mer trafikk som følge av planforslaget noe som gir økt trafikkstøy. Dette vil påvirke allerede etablerte boenheter i området og nye boenheter som følger av planforslaget. Støytiltak som demper støy fra fylkesvegen i vest er allerede etablert i forbindelse med hovedutbyggingen av Lauvåsenområdet.

Luftforurensning

Området er som nevnt ikke utsatt for luftforurensning og planforslaget vil heller ikke bidra til at det blir luftforurensning lokalt på området. Men i og med at planforslaget bidrar til noe økt trafikk vil dette gi et lite bidrag til økt CO₂ utslipp totalt sett. Samtidig vet vi at bilparken til befolkningen i større og større grad blir

preget av el-biler. El-biler skal ha et mindre utslipp av CO₂, i alle fall når det gjelder bruk.

Beredskap og ulykkesrisiko

Generelt er det slik at all aktivitet og utbygging vil øke risikoen for ulykker, men art og omfang anses for lite til at beredskapen for diverse redningstjenester behøver å økes.

Uegnet byggegrunn

Et område i planen er utfyllt med masser som ikke egner seg til å bygge på, dette på grunn av påregnelige setninger i grunnen. Over dette området er det lagt et bestemmelsesområde markert med #1 på plankartet. Se bestemmelsen punkt 5.1, her er det kun tillatt med lettere bygninger/konstruksjoner, eksempelvis hagestuer, boder, lekestuer og lignende.

Miljø/landbruk

Utvidelsen av planområdet med BK4-13, f_LEK3, f_Fri og forlengelse av o_TV1 vil ta noe areal som er dyrkbar jord, se planbeskrivelsens punkt 5.8. Dette arealet ligger på et lavere nivå enn den allerede dyrkede marken som ligger sør for det aktuelle området. Det er 4-5 meter høydeforskjell, noe som gjør det lite hensiktsmessig å eventuelt dyrke det aktuelle området, dette også med tanke på drift og vedlikehold av dyrket mark. Når utvidelsessaken var behandlet og vedtatt i HTMN var vurderingen slik: *«Dette området har ikke vært drevet på mange år. Det er lite egnet til dyrket mark, det har vært prøvd av grunneier uten hell. Området ligger tett inntil boligbebyggelse og vil gli fint inn i miljøet med boliger. Det er samfunnsnyttig med utbygging i dette området.»*

Byggeplanene

Planen legger opp til konsentrert småhusbebyggelse. Det kan bli inntil 50 boenheter i området. Det legges hovedsakelig opp til etablering av to- og firemannsboliger.

Reguleringsbestemmelsene regulerer bygningsform og byggehøyde tilpasset resten av boligområdene på Lavåsen. Dette slik at hele Lavåsen fremstår helhetlig. Gatestrukturen er videreført fra områdereguleringen og har noenlunde samme form som de nærmeste områdene i Lavåsen. Byggene innen BK4 vil orienteres etter de interne kjørevegene.

Det meste av infrastruktur er på plass, planen medfører ikke store arronderinger/terrengendringer. Eksisterende terreng sammen med høydebestemmelser for boligene gjør at det ikke blir uheldige silhuettvirkninger.

Uteoppholdsareal og lekeplasser

Planen har ett større fellesområde for uteopphold f_UTE på 0,4 daa. I tillegg skal hver boenhet ha 15 m2 privat uteoppholdsareal. Balkong/ terrasse kan inngå i dette arealet.

Planen har tre nærlekeplasser for de minste barna, f_LEK 1,2 og 3. I tillegg vil det etableres en kvartalslekeplass f_LEK4 som er tilpasset og møblert for større barn.

Plassering av uteoppholdsareal og lekeplasser er i nærheten av friområde, vegetasjonsskjerm og turveg. Dette kan føre til en kombinert bruk av områdene og at områdene dermed blir mere attraktive.

Infrastruktur

Trafikkforhold

Vegforhold: Godhaugvegen (område o_V2 i områdeplanen) får økt trafikk, dette medfører at det blir økt trafikk også i avkjøringen fra fylkesvegen til Godhaugvegen.

Trafikkøkning/reduksjon: det forventes noe økning i trafikken, personbiltrafikk, men ikke ut over det som vegene i aktuelt influensområde er laget og dimensjonert for.

Kollektivtilbud: Planforslaget medfører etablering av flere boenheter, dette vil bidra til at det er flere som kan benytte seg av kollektivtilbudet i området.

Sosial infrastruktur

Skolekapasitet: Planforslaget legger opp til 50 nye boenheter, dette vil påvirke kapasiteten på barneskole (Sylte skole) og ungdomsskolen. Denne planen baserer seg på områdereguleringen for Lauvåsen. Områdereguleringen vurderte skolekapasiteten for hele Lauvåsen inkludert BK4. Kapasiteten vurderes til å være ivaretatt.

Barnehagekapasitet: 50 nye enheter vil påvirke kapasiteten i barnehagene. De nye enhetene kan benytte seg av barnehager i Malmefjorden – Sylte området, Elnesvågen, Skaret og Molde. Dette tilsier at en eventuell kapasitetsøkning kan fordeles over flere av de tilgjengelige barnehagene.

Grønnstruktur

Turveger og friområde, rekreasjon Planen legger opp til turveger og friområde. De planlagte turvegene i planområdet gjør eksisterende traséer om til sammenhengende turløypenett. Dette vil utgjøre et sterkt bidrag til tilrettelegging for folkehelse.

Barn og unge

Barns interesser er godt ivaretatt i planforslaget. Dette gjennom lekeplasser samt turveger og fortau som letter adkomst til leke og fritidstilbud ved skole og

idrettsbaner. Turveger og fortau i planforslaget er forbundet med det eksisterende gang- og sykkelvegnettet som allerede er etablert rundt og ved Lauvåsenområdet.

Økonomiske konsekvenser

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Økte skatteinntekter, flere som etablerer seg i kommunen.

Økt avgiftsinnkreving offentlig vann og avløp.

Økte kostnader ved drift og vedlikehold av VVA-anlegg.

Økte kostnader i form av mere slitasje og lignende på sosial infrastruktur som lokaliteter for undervisning, helse, omsorg, kultur og idrett. Samt økte kostnader for økt bemanning i tilknytning til disse.

Klima og miljøkonsekvenser

Lett tilgang til gang- og sykkelveg gjør det lett å komme seg dit en vil uten bruk av bil. Å samle bebyggelse i områder hvor det allerede er eksisterende bebyggelse vil hindre utbygging av ubebygde områder.

Andre aktuelle saker

Kommunedirektøren er ikke kjent med andre saker av interesse i området.

Samlet vurdering

Planavgrensningen for detaljreguleringen BK4 ble utvidet etter vedtak i hovedutvalg for teknisk, miljø og næring 06.03.2025 sak PS 8/2025. Bakgrunnen for å fremme saken politisk var at utvidelsen også skulle bli lagt inn som boligformål i forslag til ny kommuneplanens arealdel for Hustadvika kommune. Planavgrensningen er derfor endret fra det som ble varslet ved oppstart, med en utvidelse i nordøst.

Planen er i tråd med kommuneplan, bortsett fra utvidelsen som er avsatt til LNF.

Planen er en detaljregulering av et område som har vært områderegulert til boligformål. Denne reguleringsplanen er dermed en videreføring av planlagt arealbruk.

Planforslaget legger opp til konsentrert småbebyggelse med 50 boenheter fordelt i tomannsboliger og firemannsboliger eventuelt som kjedehus. Videre skal det etableres fire lekeplasser, et fellesområde for uteoppholdsareal og turveger.

Planforslaget har et felles område for uteoppholdsareal på 0,4 daa. Dette området er felles for alle de 50 boenhetene i feltet. I tillegg skal hver boenhet ha 15 m² privat uteoppholdsareal. Hvor balkong/ terrasse kan inngå i dette arealet. Når fellesområdet på 400 m² er fordelt på 50 boenheter vil det gi totalt 23 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Hustadvika kommune mener 15 m² privat

uteoppholdsareal pr boenhet er noe lavt, da kommuneplanens arealdel legger opp til 50 m2 pr boenhet. Kommunen skulle ha sett at det ble sikret høyere m2 pr boenhet i planen, men tiltakshaver har imøtekommet kommunens krav om etablering av kvartalslekeplass. Kommunen vurderer med bakgrunn i dette at kravet i kommuneplanens arealdel kan fravikes.

Vedlegg:

- 1 2022049 202202 Plankart 09.03.26
- 2 2022049 202202 Plankart med kartbakgrunn A3
- 3 202202 Reguleringsbestemmelser revidert 09.03.26
- 4 202202 Planbeskrivelse rev 12.05.26
- 5 ROS analyse planid 202202_14.04.26
- 6 Geoteknisk datarapport
- 7 Geoteknisk prosjekteringsrapport
- 8 Uttale Elinett
- 9 Uttale Mattilsynet
- 10 Uttale SF
- 11 Uttale MRF
- 12 Uttale NVE
- 13 Uttale SVV
- 14 Trekking av motsegn-Hustadvika kommune - detaljregulering - reguleringsplan for Lauvåsen BK4.pdf
- 15 Avlysing av krav om arkeologisk registrering - Detaljregulering for Lauvåsen BK4, Hustadvika kommune
- 16 Trekking av motsegn - reguleringsplan - Hustadvika - detaljregulering for Lauvåsen BK4 - 202202.pdf