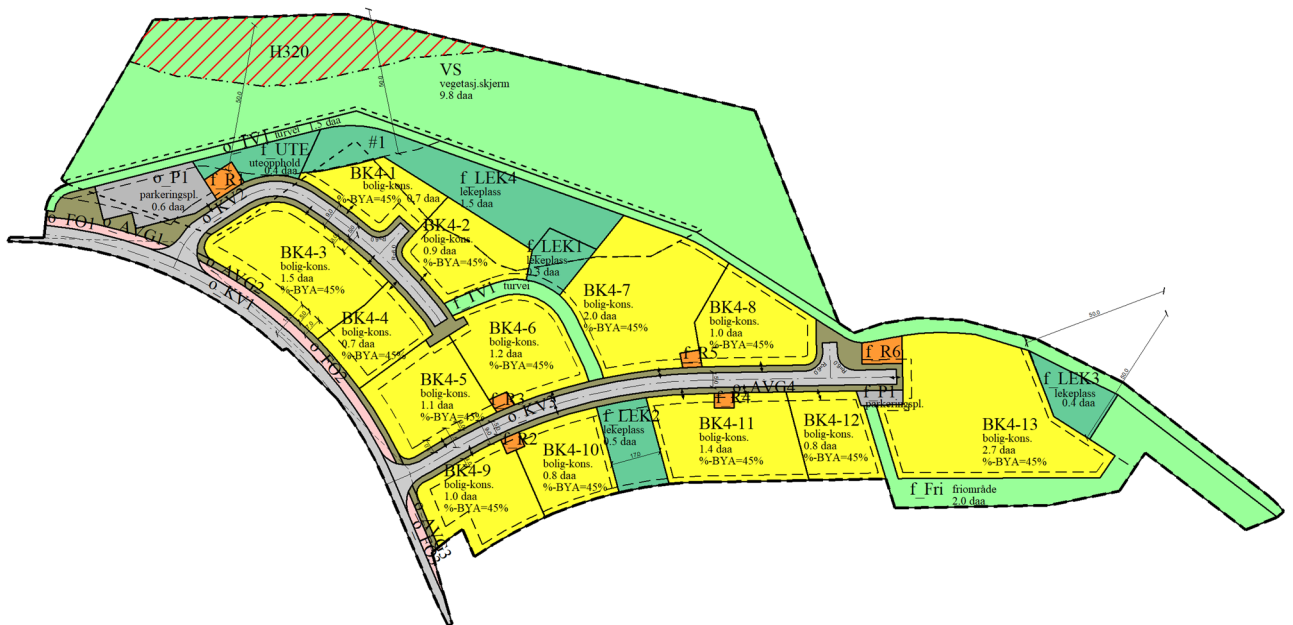


Hustadvika kommune



Planbeskrivelse



Saksnummer: 2022/1387

Planident: 202202

Dato: 12.05.26

Innhold

Planbeskrivelse	1
1. Sammendrag av hva planforslaget legger opp til	4
2. Bakgrunn	4
2.1 Hensikten med planen	4
2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	5
2.3 Tidligere vedtak i saken	5
2.4 Utbyggingsavtaler	5
2.5 Krav om konsekvensutredning?	5
3. Planprosessen	5
3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart	5
4. Planstatus og rammebetingelser	5
4.1 Overordnede planer	5
4.2 Gjeldende reguleringsplaner	6
4.3 Tilgrensende planer	7
4.4 Temaplaner	8
4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	8
5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	9
5.1 Beliggenhet	9
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	13
5.3 Stedets karakter	13
5.4 Landskap	13
5.5 Kulturminner og kulturmiljø	13
5.6 Naturverdier	14
5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	16
5.8 Landbruk	16
5.9 Trafikkforhold	16
5.10 Barns interesser	17
5.11 Sosial infrastruktur	17
5.12. Universell tilgjengelighet	17
5.13 Teknisk infrastruktur	17
5.14 Grunnforhold	17
5.15 Støyforhold	19
5.16 Luftforurensing	20

5.17 Risiko- og sårbarhet.....	21
5.18 Næring.....	23
5.19 Analyser/utredninger	23
Miljøfaglige forhold, lokalklima og biologisk mangfold	23
Juridiske forhold	24
Interessemotsetninger	24
6. Beskrivelse av planforslaget	24
6.1 Planlagt arealbruk, reguleringsformål	24
6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål.....	25
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming.....	26
6.4 Boligmiljø/ bokvalitet	27
6.5 Parkering	27
6.6 Tilknytning til infrastruktur.....	28
6.7 Trafikkløsning	28
6.8 Planlagte offentlige anlegg.....	29
6.9 Miljøoppfølging	31
6.10 Universell utforming.....	31
6.11 Uteoppholdsareal.....	31
6.12 Landbruksfaglige vurderinger.....	34
6.13 Kollektivtilbud.....	34
6.14 Kulturminner	35
6.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	35
6.17 plan for avfallshenting.....	35
6.18 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	35
6.19 Rekkefølgebestemmelser.....	35
7. Konsekvensutredning	36
8. Virkninger og konsekvenser av planforslaget	36
8.1 Overordnede planer.....	36
8.2 Landskap	36
8.3 Stedets karakter	36
8.4 Byform og estetikk	36
8.5 Kulturminner og kulturmiljø, eventuelt verneverdi.....	36
8.6 Forholdet til kravene i kapittel II i Naturmangfoldloven	37
8.7 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk	38

8.8	Uteområder.....	38
8.9	Trafikkforhold.....	38
8.10	Barns interesser	38
8.11	Sosial infrastruktur	39
8.12	Universell tilgjengelighet	39
8.13	Energibehov – Energiforbruk	39
8.14	ROS.....	39
8.15	Jordressurser/landbruk.....	40
8.16	Teknisk infrastruktur.....	41
8.17	Økonomiske konsekvenser for kommunen	41
8.18	Konsekvenser for næringsinteresser	41
8.19	Analyser/utredninger.....	41
8.20	Interessemotsetninger.....	41
8.21	Avveining av virkninger	41
9.	Innspill og merknader.....	41
9.1	Merknader ved melding om oppstart av planarbeid	41
9.2	Merknader ved offentlig ettersyn.....	48
10.	Avsluttende kommentar	53
11.	Vedlegg til planbeskrivelsen.....	53

1. Sammendrag av hva planforslaget legger opp til

Denne planbeskrivelsen omhandler detaljregulering for område BK4 i områderegulering for Lauvåsen. Detaljreguleringen legger til rette for konsentrert småhusbebyggelse og er en delgjennomføring av nevnte områderegulering. Det legges opp til 50 boenheter fordelt i tomannsboliger og firemannsboliger eventuelt som kjedehus.

Tiltakshaverne har ikke et eget utbyggingskonsept, derfor har de et ønske om at de forskjellige delområdene blir oppkjøpt og utbygd av andre aktører. De har videre et ønske om å kunne tilby relativ små områder som hver for seg har plass til én til tre boligbygninger. Dette er en tilpasning til dagens boligmarked.

Størrelsen på planområdet er 38,3 dekar. Av dette er 16,25 dekar regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Fullstendig arealformålsinndeling framgår av tabell 6.1.1.1 på side 23.

2. Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Bakgrunnen for dette planarbeidet er områdereguleringen for Lauvåsen, hvor det blant annet er satt krav til detaljregulering av enkelte områder før en kan starte utbyggingen. Denne detaljreguleringen skal gjennomføre deler av områdereguleringen for Lauvåsen. Formålet er å tilrettelegge for konsentrert småbebyggelse tilpasset til stedet og boligmarkedet.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller er Elvebakken AS som også er grunneiere. Planarbeidet utføres av ConsulentPartner AS.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Det er vedtak i HTMN, sak 8/2025, vedtaket går på at utvidelsen blir lagt inn i høringsforslaget til ny kommuneplan ved andregangs offentlig ettersyn. Dette gir mulighet til å utvide detaljreguleringen ved å ta med et område i øst.

2.4 Utbyggingsavtaler

Tiltakshaver har intensjon om å inngå utbyggingsavtale med Hustadvika kommune, dette gjelder hovedsakelig veg-, vann- og avløpsanlegg. Per dato har tiltakshaver hatt ett møte med representanter for Hustadvika kommune. I møtet ble det bedd om snødeponi enden av vendehammer på den korteste veien og de ville ha oppmerkede felt på parkeringsplassen som er planlagt. Se vurdering og beskrivelse av dette under punkt 6.8 som omhandler planlagte offentlige anlegg.

2.5 Krav om konsekvensutredning?

Det er ikke satt krav om planprogram eller konsekvensutredninger til planarbeidet.

3. Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

Oppstartsmøte ble avholdt den 04.05.2022 og oppstart av planarbeidet ble meldt den 01.08.22. Dette med annonse i Romsdals Budstikke, e-post til interessenter og varsel via altinn til naboer og grunneiere. Frist for å komme med merknader til oppstartsvarselet ble satt til 05.09.2022. De innkomne innspillene er kort referert i kapittel 9 i dette dokumentet, hvor det også er kommentert hvordan de er imøtekommet eventuelt hvorfor de ikke er imøtekommet.

4. Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

Kommuneplanens arealdel for Fræna 2015-2025, planid 201320, ikrafttredelsesdato 15.12.2014:

Området er avsatt til framtidige boliger. I skrivende stund er kommuneplanen under endring, det vises til punkt 2.3 ovenfor angående utvidelse. I forbindelse med andre gangs offentlig ettersyn for kommuneplanen er det mottatt innsigelse til utvidelsen på grunn av avstanden til elva. For å imøtekomme eller unngå videre innsigelse er det lagt inn byggegrense mot elva på 50 meter.

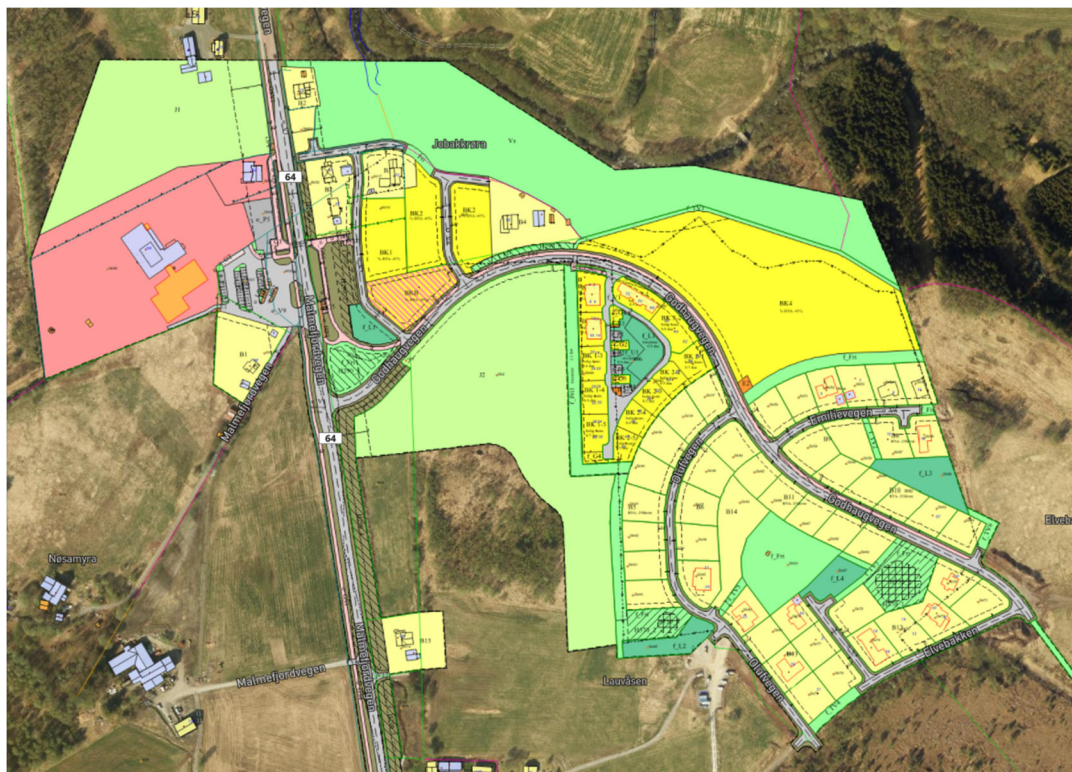
Regional plan; Fylkesplan for Møre og Romsdal 2025-2028, vedtatt i fylkestinget den 10.06.2024.

Dette er en tverrfaglig utviklingsplan for samfunnet Møre og Romsdal som er bygd opp rundt FNs bærekraftsmål. Den er kort fortalt inndelt i mål for samarbeidsfylket, mål for miljøfylket, mål for inkluderings- og kompetansefylket og mål for verdiskapningsfylket. Planen er Møre og Romsdals overordna styringsdokument. Planen er utarbeidet av fylkeskommunen som et svar på utfordringer

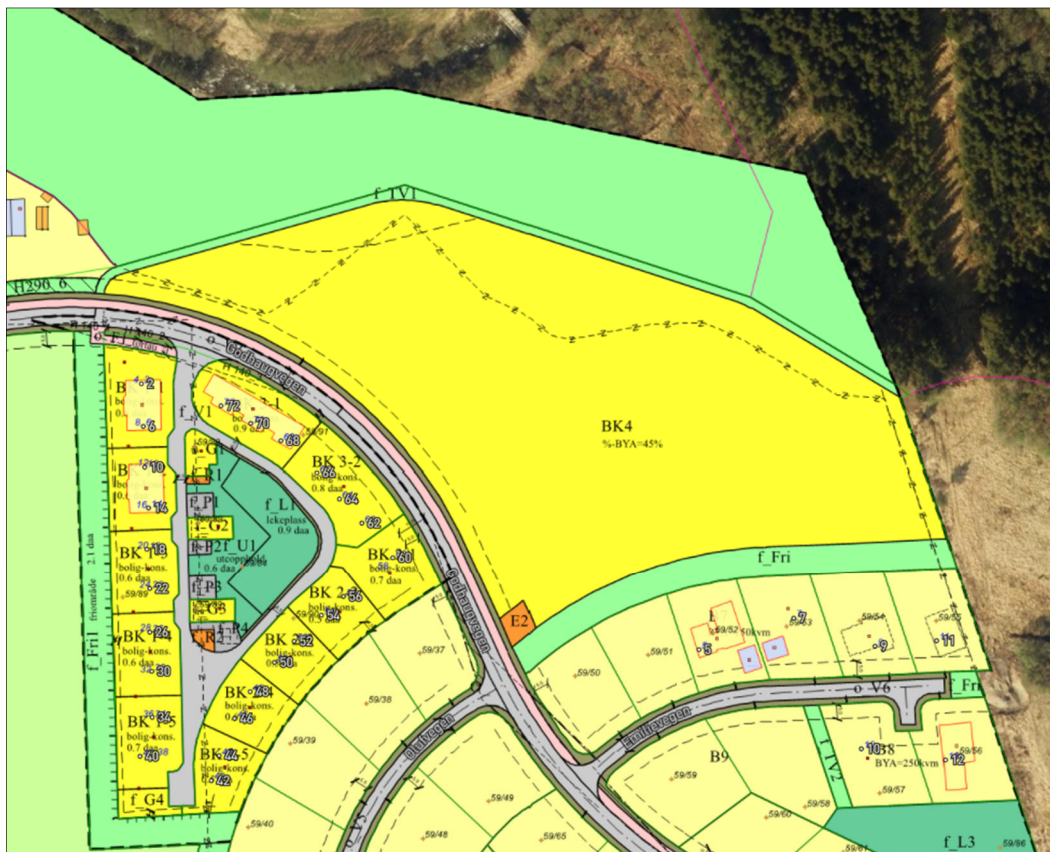
og behov som har kommet fram i det lovpålagte dokumentet Regional planstrategi (RPS) Møre og Romsdal 2025 – 2028.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Avsetningen i gjeldende kommuneplan er videreført i **områderegulering for Lauvåsen, planid 201316, godkjent i mars 2017**. I denne er BK4 avsatt til konsentrert bebyggelse med krav om detaljregulering. Områdereguleringen har gjort avklaringer og legger føringer og retningslinjer for området. Områdereguleringen er vist på utklipp 4.2.1 nedenfor. Utsnitt med område BK4 sentrert er vist på utklipp 4.2.2 nedenfor.



Utklipp 4.2.1, områderegulering for Lauvåsen, kilde kommunekart.com



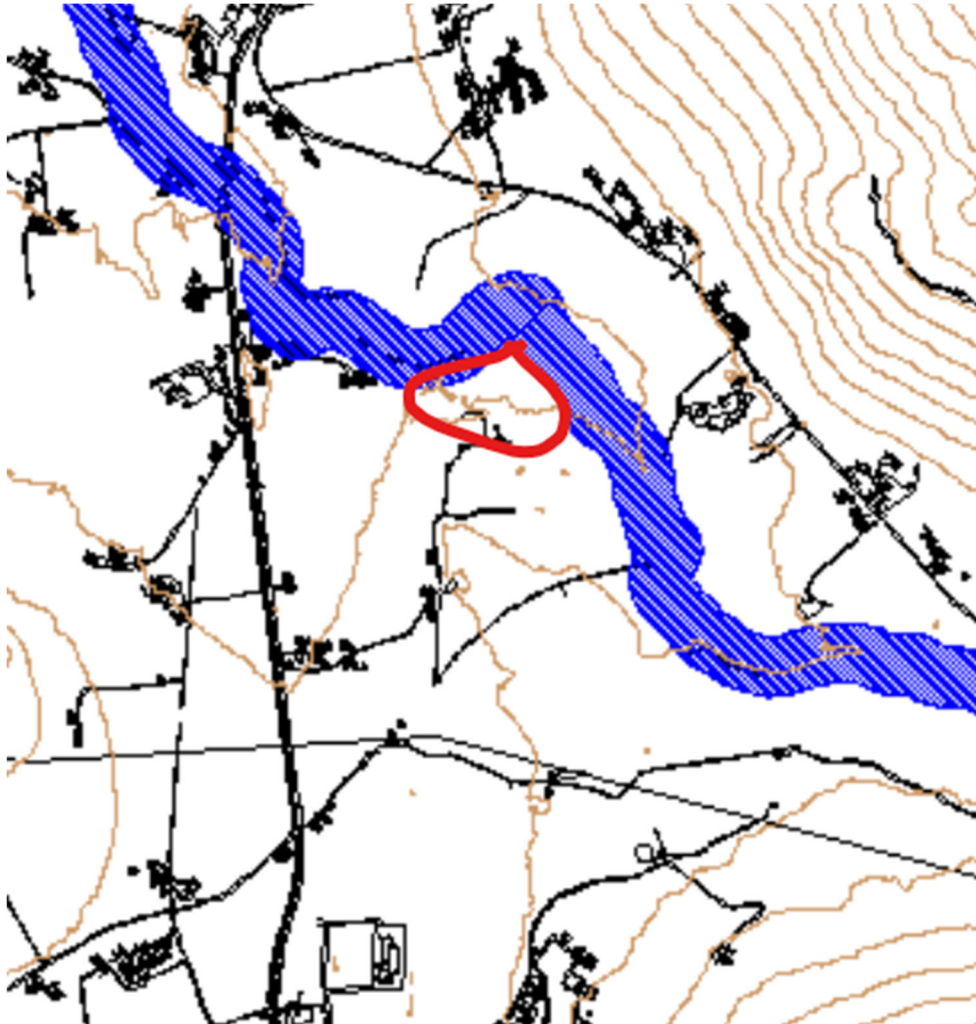
Utklipp 4.2.2 Området BK4 i områdereguleringen, kilde kommunekart.com

4.3 Tilgrensende planer

Vest for BK4 ligger Detaljregulering for Lauvåsen BK3, denne har planident 201738 og ikrafttredelsesdato er 19.06.2019. I utklipp 4.2.2 ovenfor vises detaljregulering for BK3 vest for BK4. Ellers er det ingen tilgrensende områdereguleringer eller detaljreguleringer.

4.4 Temaplaner

Nærmeste temaplan er buffersonen i tilknytning til elva i nord og øst, se utsnitt av temakartet nedenfor. Temakartet er gjort juridisk bindende i forbindelse med kommuneplanen og er vedtatt 15.12.2014.



Utklipp 4.4.1: Utsnitt av Juridisk bindende temakart, 50 meter buffersone til sjø og vassdrag, blå skravur er buffersonen, planområde er vist omtrentlig med rød markering, kilde kommunekart.com

4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging gjelder for området. Disse har som hensikt å bidra til mer effektive planprosesser og gjelder for planlegging i hele landet. Praktisering av retningslinjene må tilpasses regionale og lokale forhold. Målene med retningslinjene er at planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene.

5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

Lauvåsen ligger på østsiden av fylkesveg 64 på strekningen mellom Malmefjorden – Moen. Sylte skole (barneskole) ligger like ved, på andre siden av fylkesvegen. Det er 5 km til kommunesenteret i Elnesvågen, 1 km til eksisterende boligfelt i Malmefjorden og 16 km til Molde sentrum. Plasseringen er vist på flyfoto nedenfor.

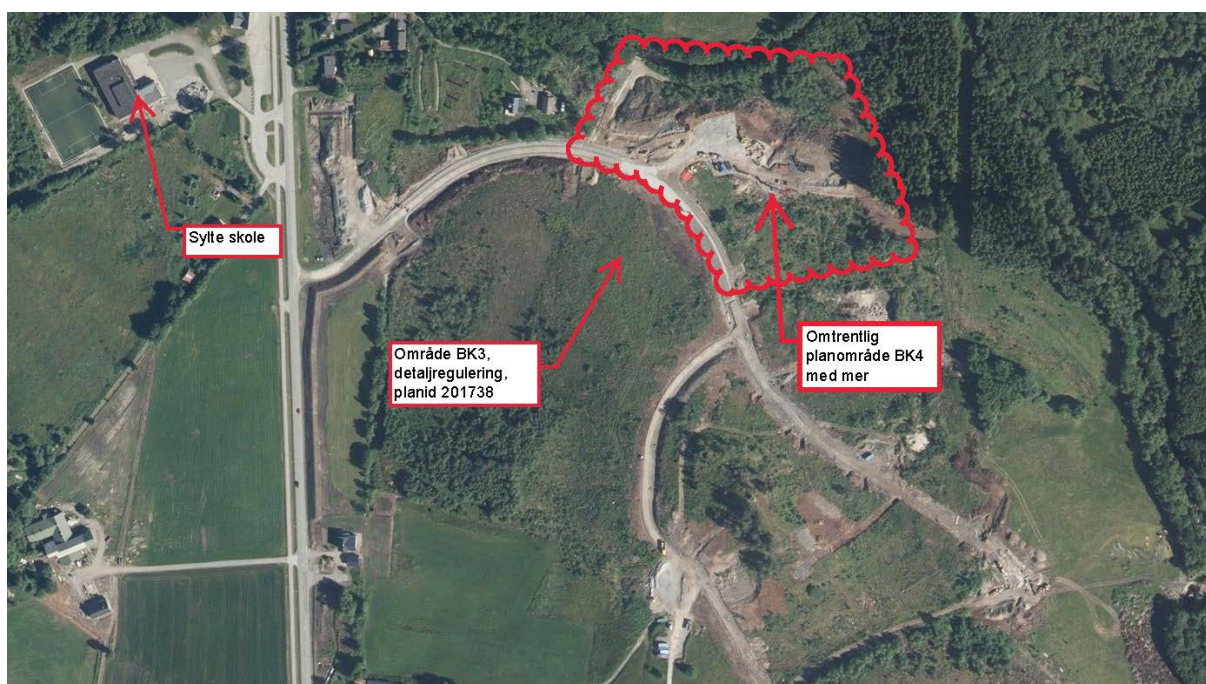


Utklipp 5.1.1 Flyfoto, rød markering viser aktuelt område, kilde kommunekart.com

Avgrensning av planområdet er BK4, deler av kjøreveg (o_V2) og turveg (f_TV1), samt deler av vegetasjonsskjerm (VS) i nord (alle i områdereguleringen for Lauvåsen). Dette er vist på planutsnittet nedenfor. Størrelsen på planområdet er 38 daa. I oppstartsmeldingen er det nevnt at planområdet er 19,7 daa, dette stemmer ikke, men vil være riktig for det som er vist med gul farge, BK4, i områdereguleringen.



Utklipp 5.1.2: Avgrensning av planområdet som vist i oppstartsmeldingen, kilde kommuneart.com

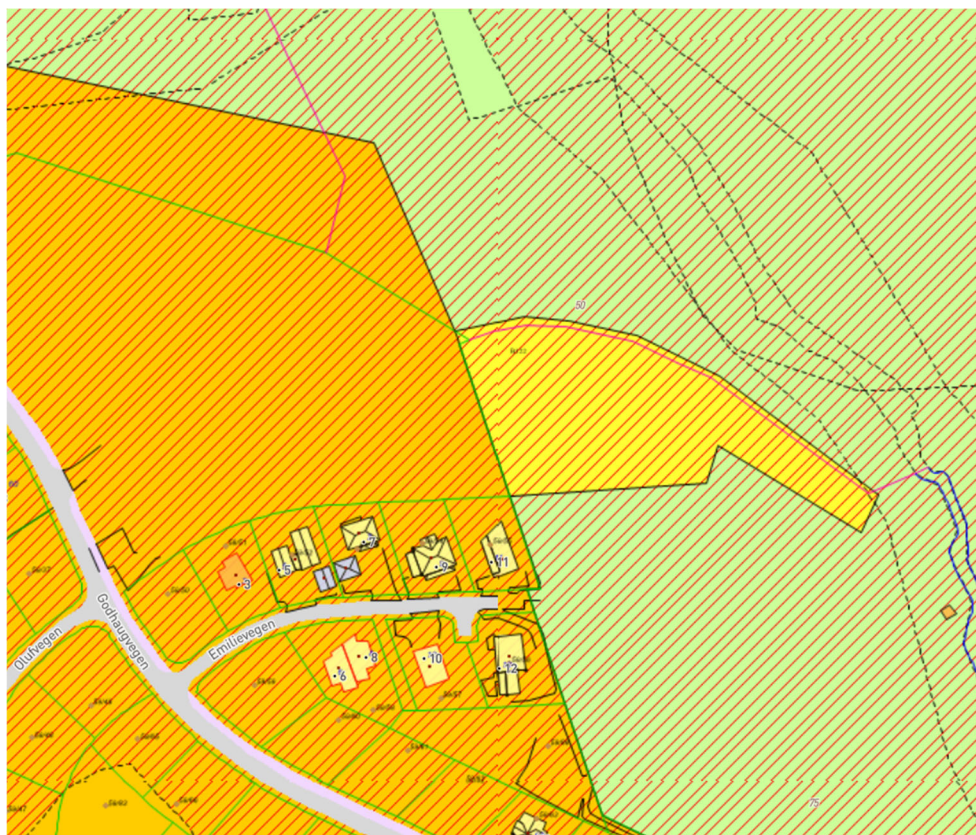


Utklipp 5.1.3: Flyfoto med avgrensning av planområdet, avgrensning som i oppstartsmelding, kilde kommuneart.com

I løpet av arbeidet med planen, har planens avgrensning blitt utvidet i øst. Utvidelsene er utenfor områdeplanens begrensning og området som er avsatt til framtidige boliger i gjeldende kommuneplan. Utvidelsen er gjort hovedsakelig for å lette arbeidet når turveg f_TV1 skal opparbeides og for å få en turvegsammenheng bort til tilretteleggingen som er gjort ved elven med bro, rasteplass og diverse. Samtidig får man plass til 8 ekstra boenheter. Det er gjort en henvendelse til kommunen den 10.02.2025 angående utvidelsen. Dette for å kunne få med utvidelsen i forslag til ny kommuneplan. I møte den 06.03.2025, PS 8/2025, vedtok hovedutvalg teknisk, miljø og næring å legge utvidelsen inn som del av høringsforslaget til kommuneplanens arealdel ved andregangs

offentlig ettersyn. Det ble også vedtatt i møtet at Hustadvika kommune gir tillatelse til utvidelse av BK4 som del av detaljreguleringen.

På forslag til ny kommuneplan ser utvidelsen slik ut:

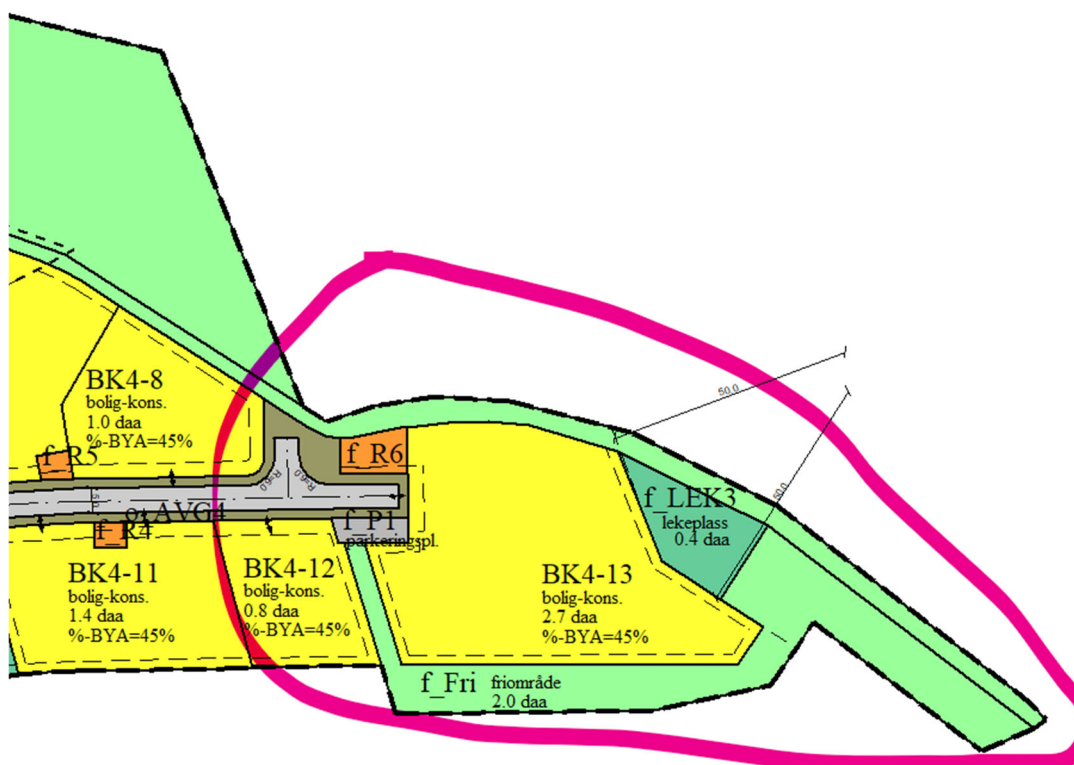


Utklipp 5.1.4: fra forslag til ny kommuneplan. Utvidelsen er vist med gul farge og går østover fra eksisterende utbyggingsområde og mot elven, kilde kommunekart.com 24.06.2025



Utklipp 5.1.5: Her er forslag til kommuneplan, med utvidelse, vist med gjennomsiktighet mot flyfoto, kilde kommunekart.com 24.06.2025

Utvidelsen er vist på utklipp 5.1.6 nedenfor.

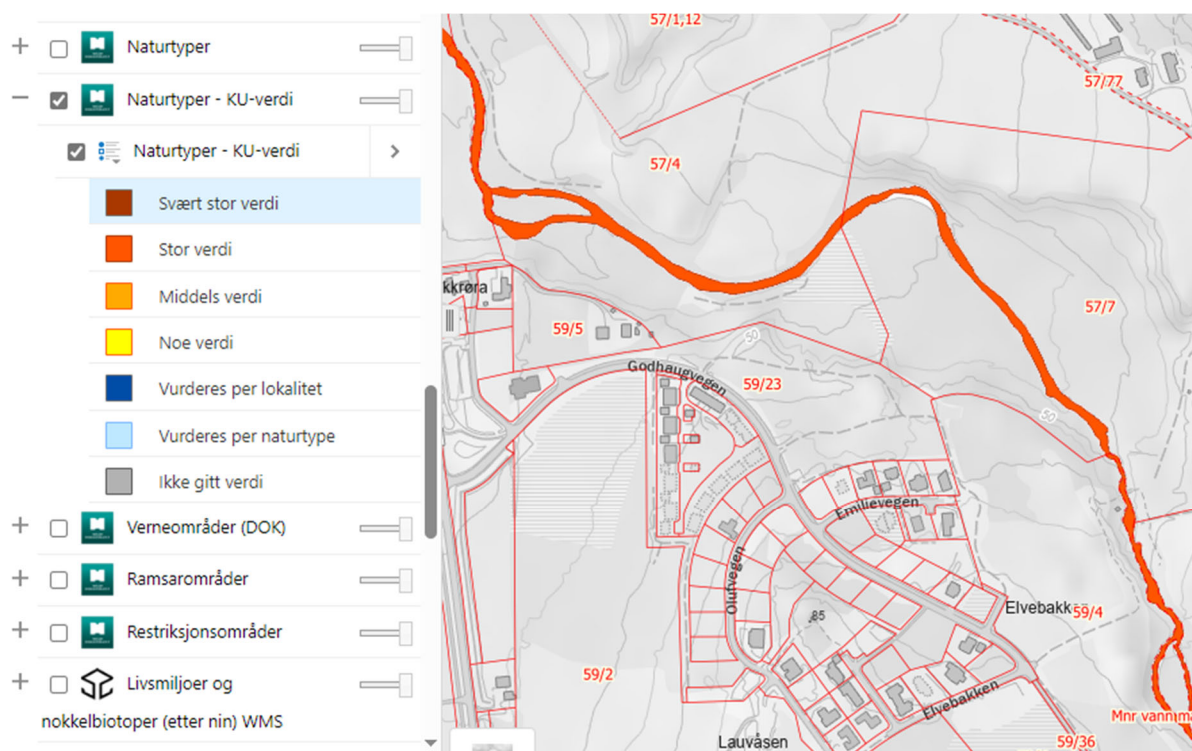


Utklipp 5.1.6: Utsnitt av planen, utvidelse er markert med rød ring.

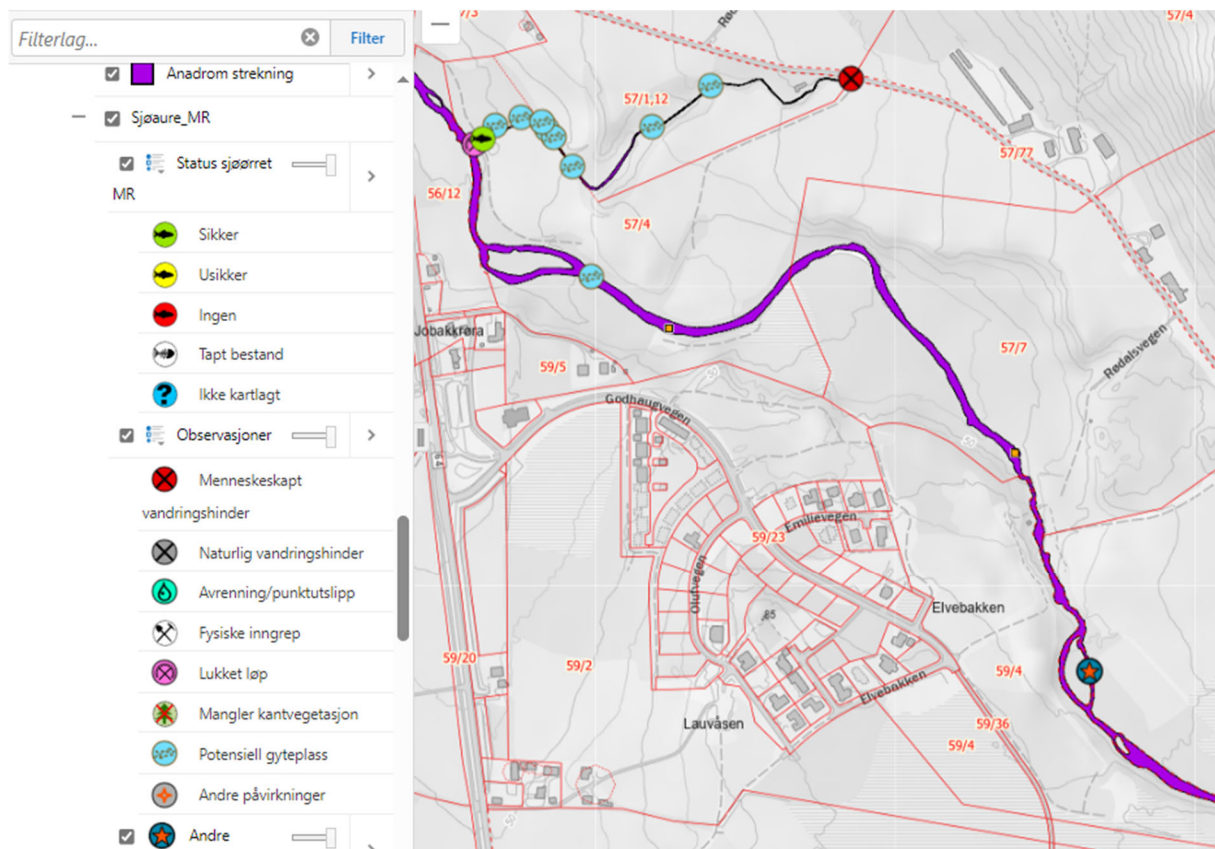
også sikret gjennom egne bestemmelser tilhørende områdereguleringen, se §§ 8.3 og 8.4. Det er ikke registrert verneinteresser eller kulturminner innenfor planområdet BK4.

5.6 Naturverdier

Søk i gislink.no viser at det er en naturtype av stor verdi i nærheten av planområdet, dette er Rødalselva, se utklippet nedenfor. Dette er den samme elven som er vist på temakart i utklipp 4.4.1. Rødalselva er sideelv til Moaelva som er registrert som viktig gytebekk/viktig bekkedrag. Lokaliteten får verdi A (svært viktig) på grunn av at den utgjør det viktigste vassdraget som har oppgang av anadrom laksefisk på Romsdalshalvøya. Også forekomsten av en truet art som ål vektlegges. Laks dominerer i Moaelva og Rødalselva, og sjøørret i sidebekkene. Anbefalt skjøtsel; Det beste for de biologiske verdiene er om området ikke utsettes for fysiske inngrep av noen art.

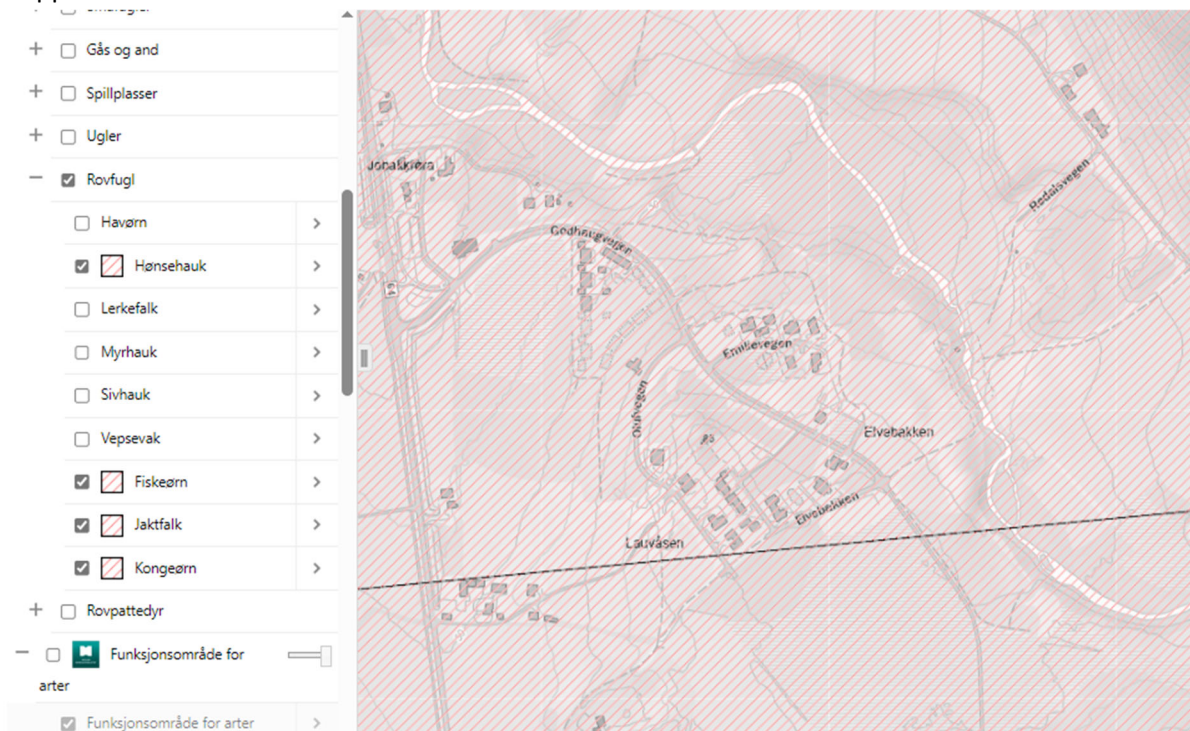


Utklipp 5.6.1: Naturverdier i området, Rødalselva er vist som naturtype av stor verdi, kilde gislink.no

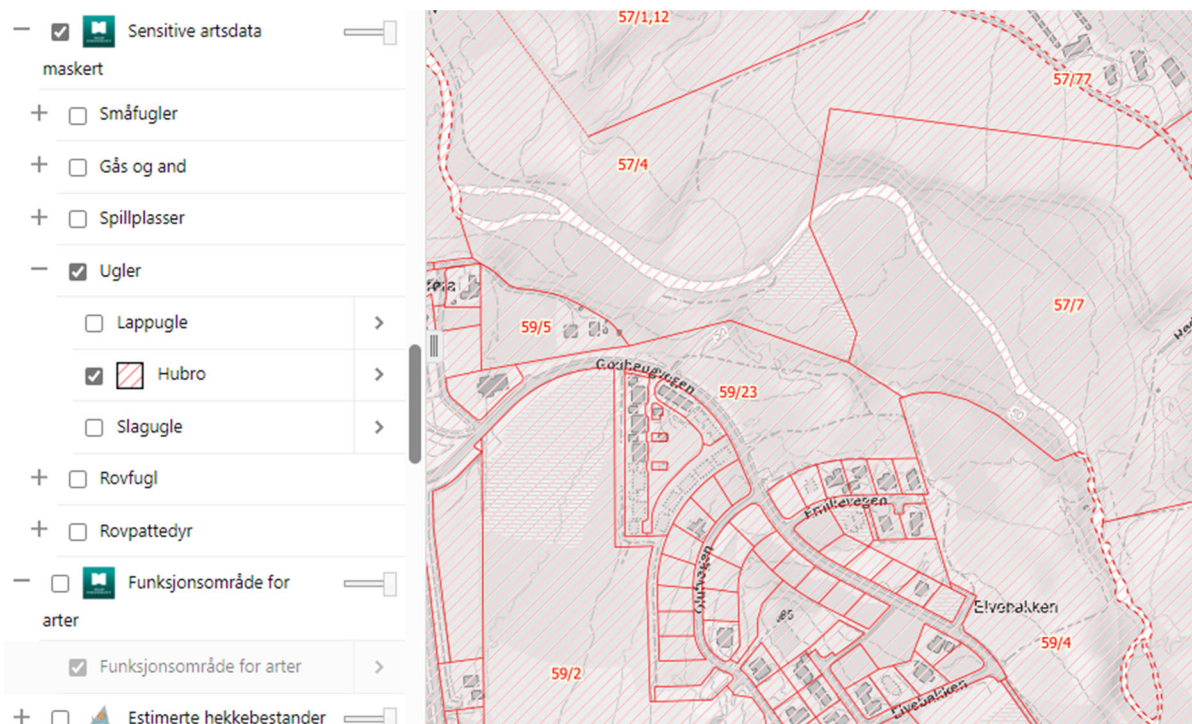


Utklipp 5.6.2: Rødalselva, anadrom strekning, sjørørret, gyteplasser med mer, kilde gislink.no

Videre søk i gislink.no viser at planområde er område for fire forskjellige rovfugler og én type ugle. Se utklippene nedenfor.



Utklipp 5.6.3 område (sensitive artsdata maskert) for hønehauk, fiskeørn, jaktfalk og kongeørn, kilde gislink.no



Utklipp 5.6.4: Område (sensitive artsdata maskert) for hubro, kilde gislink.no

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet, BK4, inneholder ingen opparbeidede eller benyttede friområder. I forbindelse med utbyggingen av Lauvåsen er det opparbeidet diverse gang-/sykkelveger og turveger. Dette i henhold til plankart og rekkefølgekrav. I tillegg har omkringliggende områder verdier som kan benyttes til rundturer med diverse utsiktspunkt. Blant annet er eldre jordbruksveger og veger som tidligere var benyttet ved råstoffutvinning sporadisk benyttet som turveger. Disse har blitt oppgradert som turveier. I tillegg har Lauvåsen Elvasti blitt etablert, og det er blant annet bygd ny bro over Rødalselva, ved denne er det også opparbeidet en rasteplass med benk og bålpanne. Den oppgraderte/nye stien gir sammen med eksisterende veger og stier en lett adkomst til utsiktspunktet Rødsetåsen. Denne ligger øst for planområdet. Vest for planområdet ligger som nevnt Sylte skole, denne har opparbeidet skoleplass med diverse lekeapparat og kunstgressbane. I tillegg er det, fra Skolen, tilkomst til lysløype/turløype og sti videre opp mot Skoften.

5.8 Landbruk

Søk i nibio.no viser at planområdet og nærområdet består av dyrkbar jord. Dette er noe hensyntatt i områdereguleringen hvor deler av nærområdet er regulert til jordbruk. I området rundt planområdet er det flere gårder i drift. Gårdskart for gnr/bnr 59/4 viser at det er produktiv skog på en stor del av det området hvor planen ønskes utvidet, og det er registrert som dyrkbar jord.

5.9 Trafikkforhold

Per dato er kjøreveger og gang-/sykkelveger i Lauvåsenområdet hovedsakelig utbygd. Gjenstående er i områder som skal benyttes til konsentrert bebyggelse, som dette. Det utbygde vegnettet er i tråd med områdeplanen for Lauvåsen. Samlevegen er knyttet på fylkesveg 64. Denne har gang- og sykkelveg på vestsiden, og i 2021 hadde den en ÅDT på 7900. For myke trafikanter er kryssing av denne gjort via kulvert/undergang. Dette sikrer blant annet trygg skoleveg og adkomst til gang-/sykkelvegnettet langs fylkesvegen.

Fra planområdet til nærmeste kollektivholdeplass er det omtrent 260 meter. Det er bussavganger til og fra Molde og Elnesvågen hver halvtime. Kollektivholdeplassen er etablert både på vest- og østsiden av fylkesvegen, begge har adkomst via gang-/sykkelveg.

5.10 Barns interesser

Planområdet inneholder ingen fasiliteter eller kvaliteter som berører barn og unges interesser, når det gjelder omkringliggende områder vises det til det som er nevnt under punkt 5.7, 5.9 og 5.11. Det er gode ute- og lekeområder ved skolen som også kan benyttes utenom skoletid.

5.11 Sosial infrastruktur

Området ligger under Sylte og Malme skolekrets. Sylte skole er nettopp rehabilitert samt fått et nybygg på 1200 m² med nyåpning i 2021. Også skolefritidsordning er etablert ved Sylte skole.

Sylte skole dekker nå hele Sylte og Malme skolekrets, etter at Malme skole ble nedlagt. Utvidelsen av skolen har tatt hensyn til behovet som følger av full utbygging av Lauvåsen.

Når det gjelder barnehager er den nærmeste Sylte og Malme barnehage med omtrent 60 plasser. Videre er det Krohnstad Montessorri-barnehage på Eventyrlige Skaret, med 30 plasser. Dessuten er det flere barnehager i Elnesvågen.

5.12. Universell tilgjengelighet

Som nevnt tidligere har området høydeforskjeller. Prinsipp for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygninger og tilhørende uteområder, dette i samsvar med gjeldende forskrifter. Prinsippene skal vurderes i sammenheng med eksisterende terrengsituasjon. Dersom planlagt terrengarbeid gir betydelig terrenginngrep eller på annen måte estetisk uheldige løsninger kan prinsippet avvikes. Bruk av pollenrike trær og planter, som for eksempel or, bjørk og hassel skal unngås.

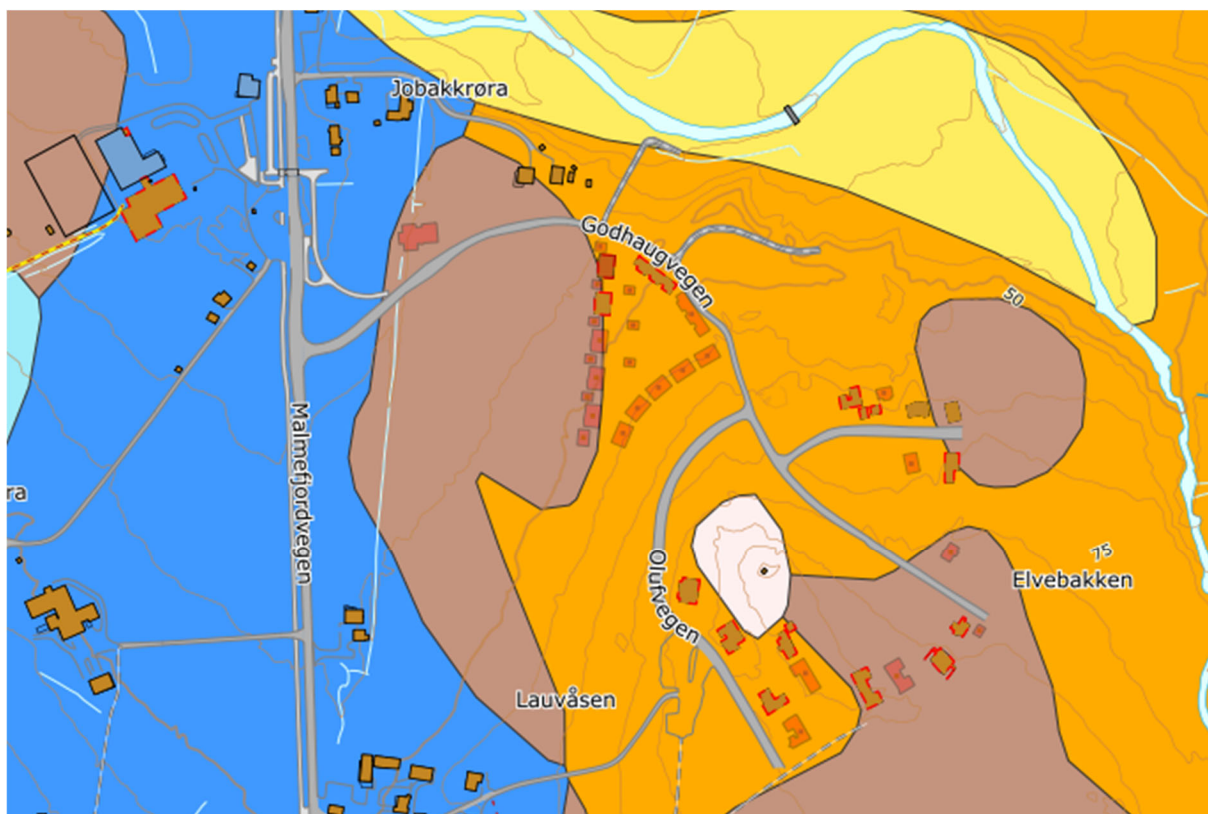
5.13 Teknisk infrastruktur

Det er prosjektert og bygd ut infrastruktur for hele Lauvåsen, dette gjelder all nødvendig infrastruktur. Det er blant annet ført opp nettstasjon ved planområdet, hjørnet i sørvest, benevnt som E2 i områdeplanen.

Angående kapasitet på brannslukkevann har vi mottatt følgende tilbakemelding i e-post fra Brann- og redningssjefen i Hustadvika kommune: *«Vi registrerer at det er etablert brannkummer i veg som dekker hele planområdet. Selv om vi ikke har tilgang til konkrete målinger av vannmengde og trykk, tilsier dimensjonen på vannledningen samt øvrige tiltak i nærområdet at det er tilstrekkelig kapasitet både når det gjelder vannmengde og trykk. Vi kan derfor bekrefte at området skal ha tilstrekkelig slokkevannsforsyning.»*

5.14 Grunnforhold

Grunnen i planområdet består av breelvavsetning og torv/myr, mens ved tilkomsten og avkjøringen til Lauvåsenområdet er det marin strandavsetning:



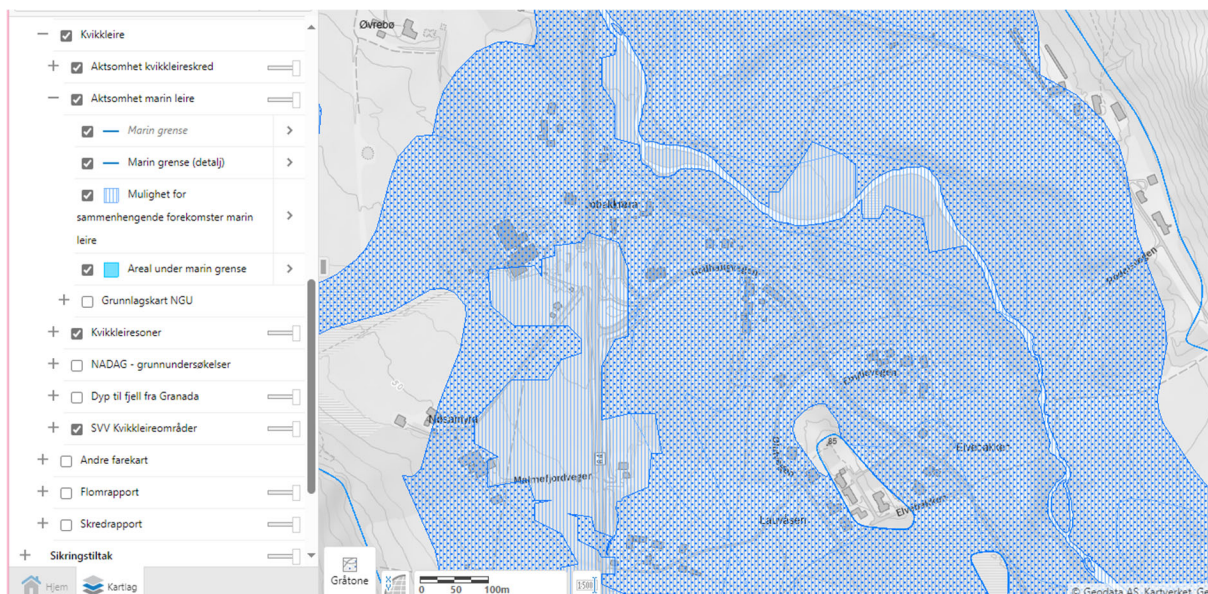
Utklipp 5.14.1, Løsmassekart, kilde ngu.no



Utklipp 5.14.2: Tegnforklaring til utklipp 5.14.1, kilde ngu.no

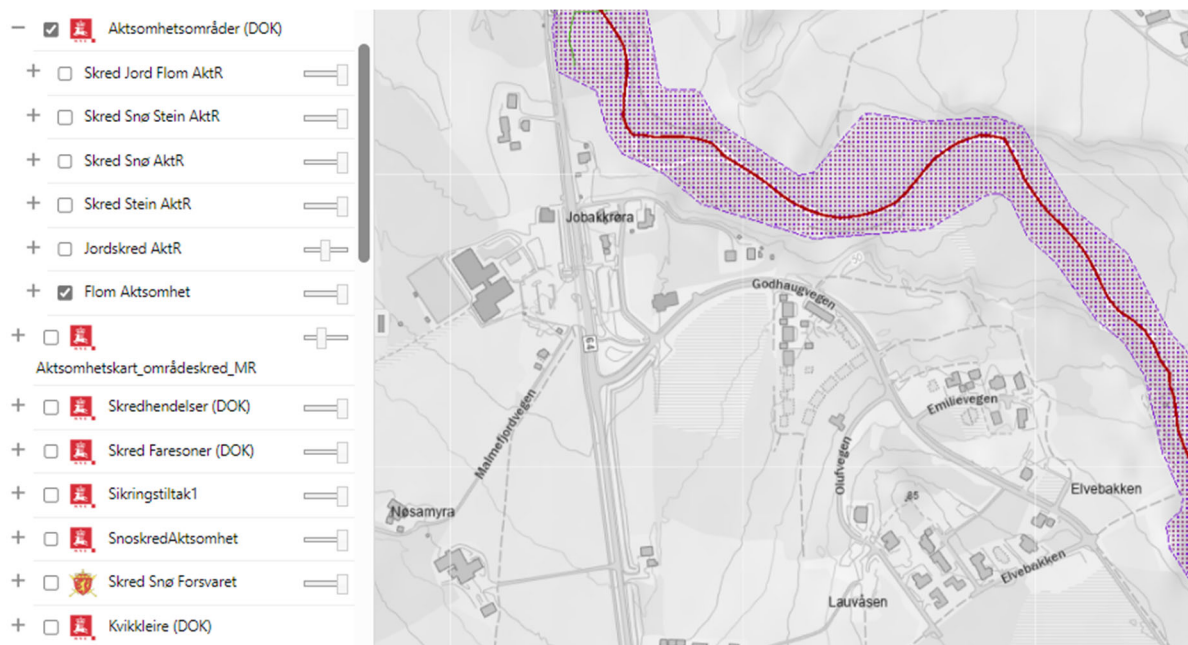
Søk i Norges vassdrags- og energidirektorats (nve) databaser viser blant annet at området ligger i et aktsomhetsområde for marin leire. Til tross for dette ble det ikke utført grunnundersøkelser i

forbindelse med områdereguleringen. Dette er gjort i ettetid, det vises til geoteknisk notat og geoteknisk datarapport fra Era Geo. Begge dokumentene følger vedlagt, de har konkludert med at det ikke er fare for kvikkleireskred i området.



Utklipp 5.14.3 Aktsomhetsområde marin leire, kilde atlas.nve.no

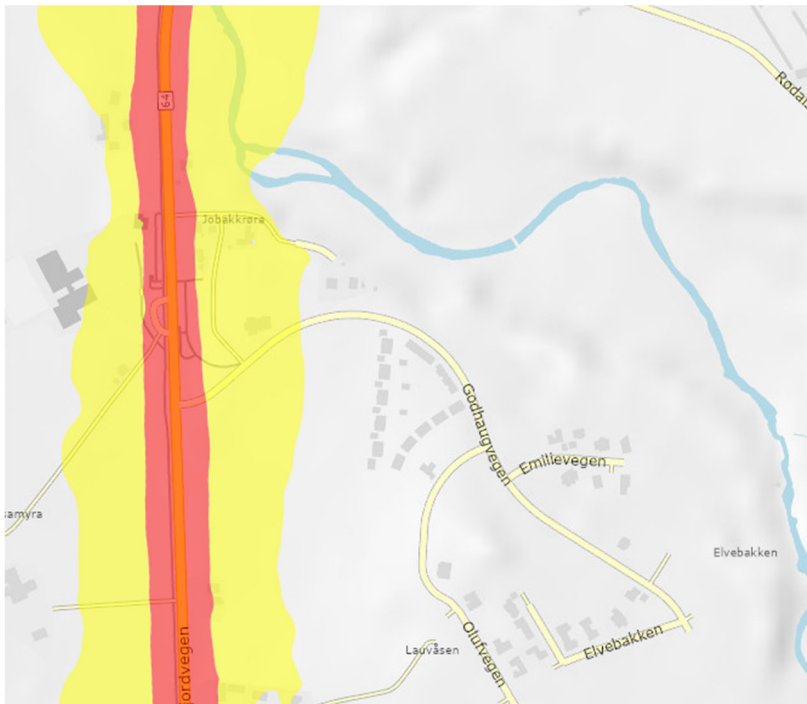
Det er aktsomhetsområde for flom i forbindelse med Rødalselva like nord og øst for utbyggingsområdet. Aktsomhetsområdet er vist på utklippet nedenfor, planområdet ligger mellom Godhaugvegen, Emilievegen og Rødalselva.



Utklipp 5.14.4: Aktsomhetsområde for flom i Rødalselva, kilde gislink.no og nve.no

5.15 Støyforhold

I vest, ca 370 meter fra midten av BK4-planområdet, går fylkesveg 64. Ifølge Statens vegvesens støysonekart er ikke planområdet berørt av hverken gul eller rød støysone. Det er imidlertid utført støyskjermende tiltak i forbindelse med gjennomføring og utbygging etter områdereguleringen, se utklippene nedenfor.



Utklipp 5.15.1: Støysonekart, kilde Statens vegvesen.



Utklipp 5.15.2: Tiltak langs fylkesvegen i forbindelse med utbyggingen av Lauvåsenområdet. Støyvoll til høyre på bilde, kilde google.no/maps

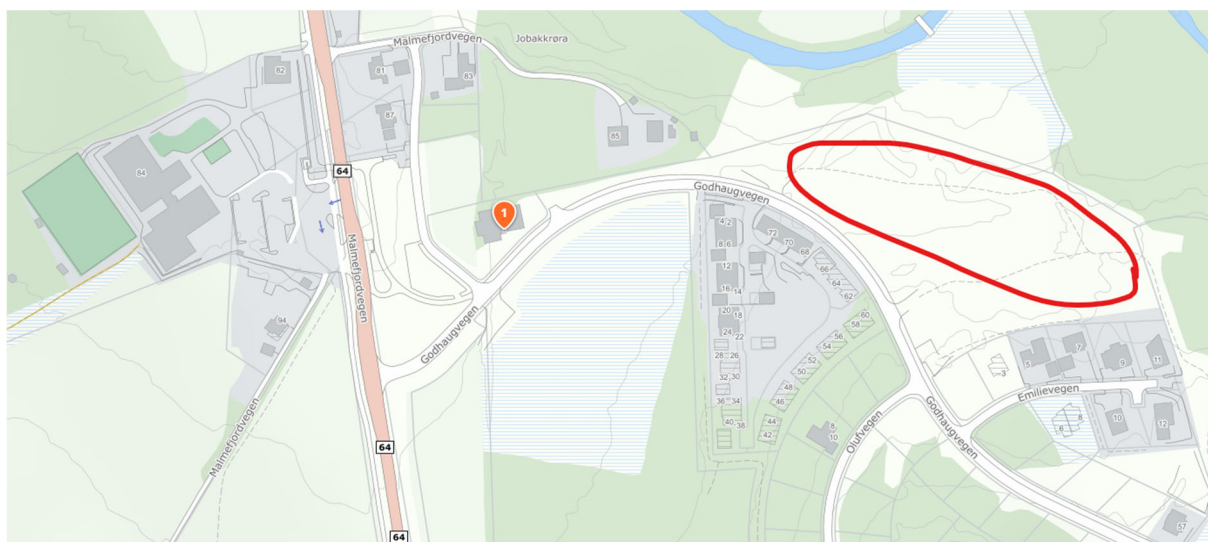
5.16 Luftforurensing

Det er ikke registrert luftforurensning i området.

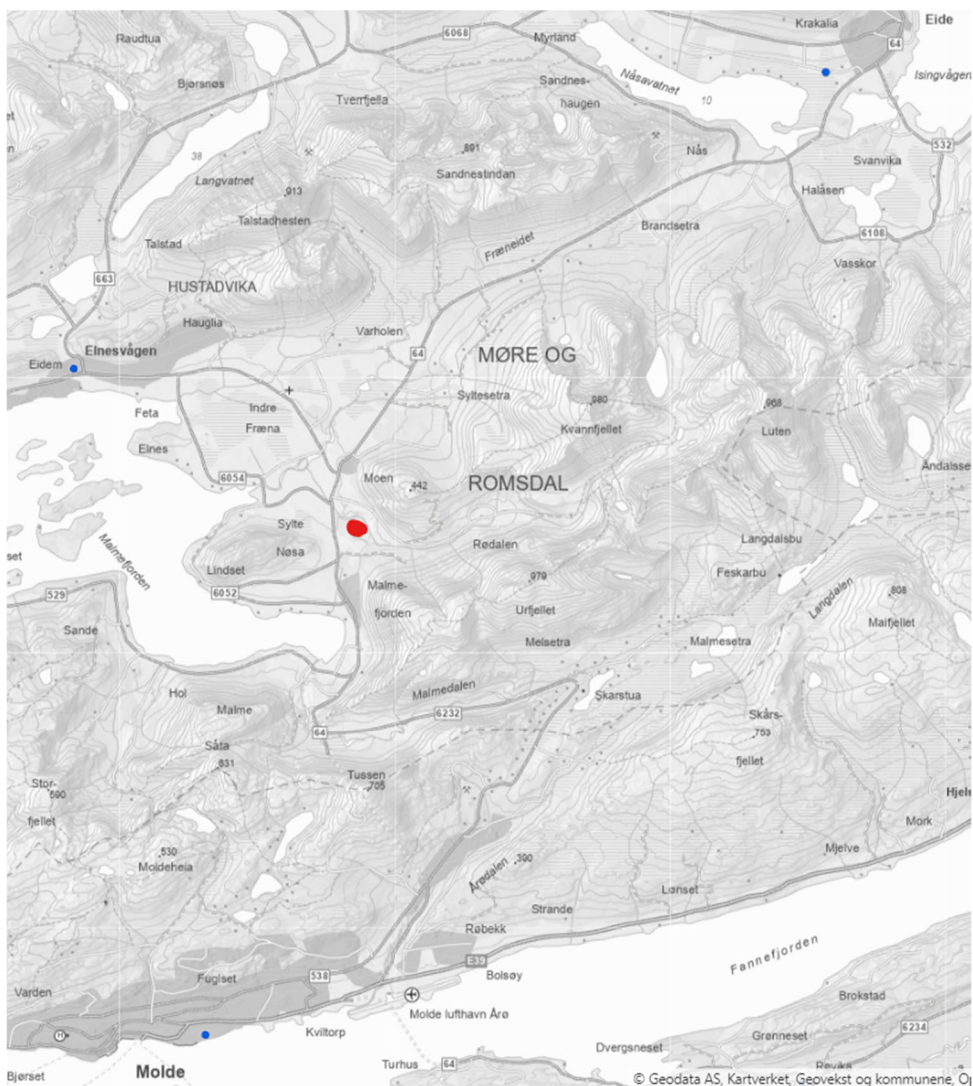
5.17 Risiko- og sårbarhet

I forhold til samfunnssikkerhet vises det til aktsomhetsområde og rapporter nevnt ovenfor under punkt 5.14.

Når det gjelder beredskap og ulykker så er det aktuelt med eventuelt utrykning både fra Hustadvika og Molde. Utrykningskjøretøyene (brann og ulykker) er stasjonert i Elnesvågen, på Eide og i Molde. Det kan være aktuelt med utrykning ut fra alle de tre nevnte stedene avhengig av ulykkens omfang og konsekvenser. Dette gjelder utrykning med både ambulanse og utrykning fra brannstasjonene. Innsatstid fra Molde brannvesen er omtrent 20 minutt, fra Elnesvågen omtrent 15 minutt og fra Eide omtrent 20 minutt. Ambulansene er nå stasjonert i Lauvåsenområdet. I Molde ligger ambulansestasjonen i Tellusveien 2, men det er planlagt ny på Bolsønes området. Nærmeste politistasjoner ligger i Elnesvågen og Molde sentrum.

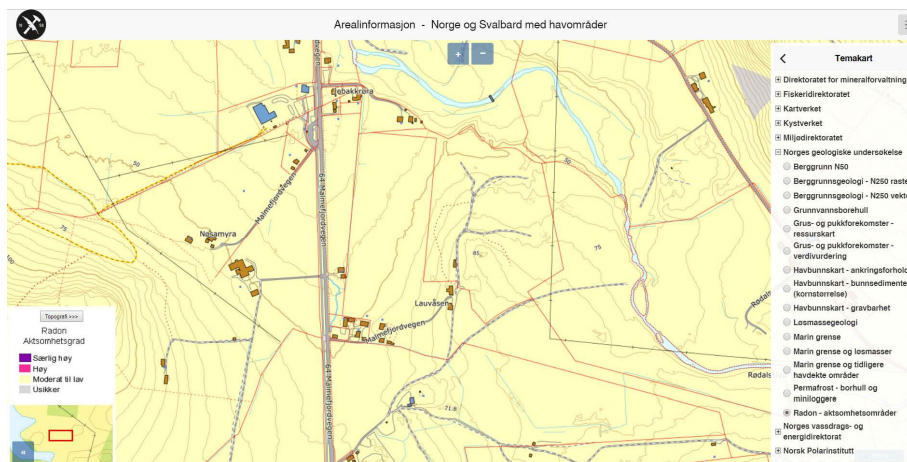


Utklipp 5.17.1: Ambulansestasjon ligger i Godhaugvegen 1, like ved planområdet som er markert med rød ring, kilde 1881.no. (Planområdet er, som nevnt, noe utvidet østover etter at utklippet er gjort.)



Utklipp 5.17.2: Hovedbrannstasjoner i kommunen og den nærmeste i nabokommunen Molde er markert med blå prikker, planområdet er markert med rødt, kilde gislink.no.

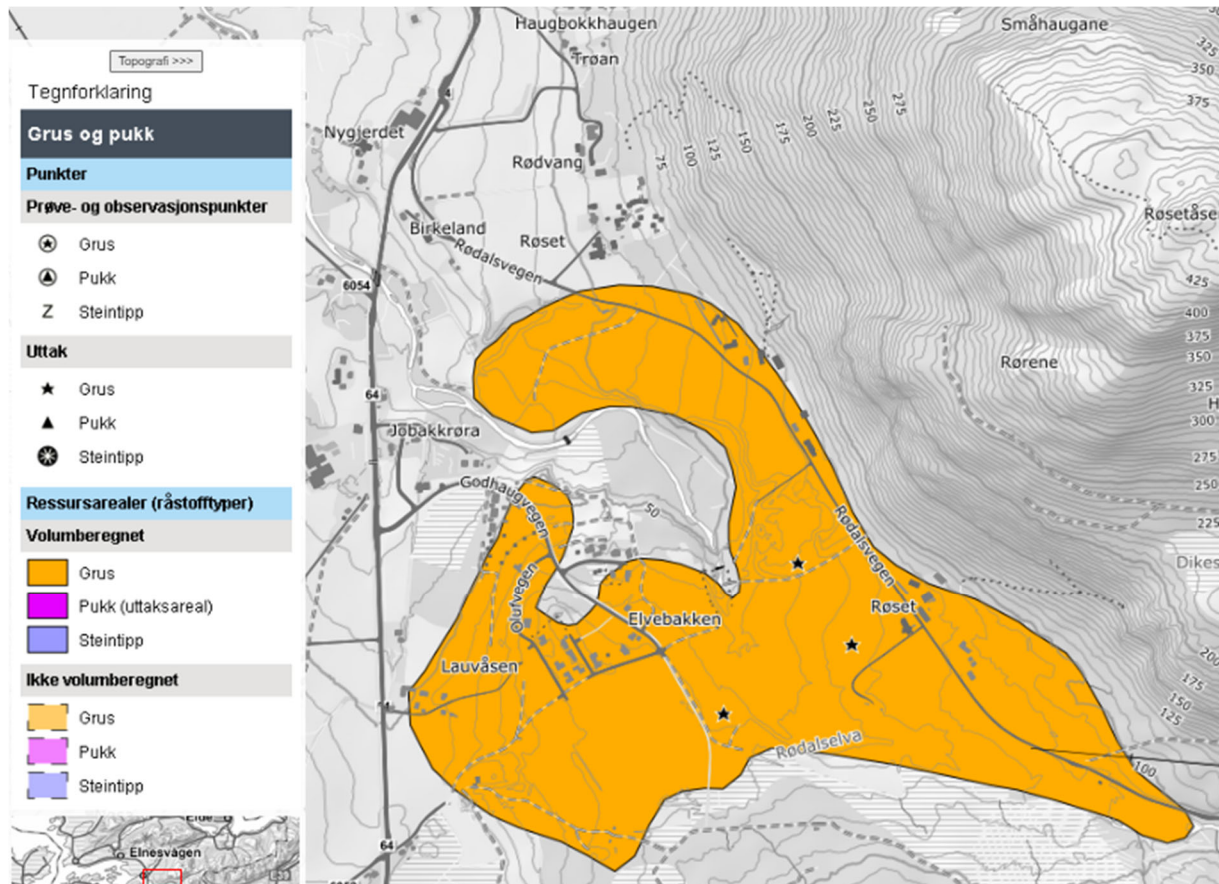
Når det gjelder radon er det anbefalt moderat til lav aktsomhetsgrad.



Utklipp 5.17.3: Radonaktsomhet, kilde gislink.no

5.18 Næring

Det er ikke næring i planområdet, eller i nærheten, men det er en grusforekomst i området som kan være en viktig ressurs og kan være kilde til næring, se utklippet nedenfor.



Utklipp 5.18.1: Grusforekomst, utklipp fra Norges geologiske undersøkelse

I tillegg er det næring i form av diverse forretninger både i Malmefjorden og Sylteosen, dette er både detaljhandel og noe tjenesteyting. Forretningene det henvises til ligger under 2 km unna planområdet.

5.19 Analyser/utredninger

Planområdet er hovedsakelig i tråd med både kommuneplanens arealdel og gjeldende områderegulering, infrastruktur som veg, vann og avløp er prosjektert samlet for hele Lauvåsenområdet og tar også høyde for denne utbyggingen.

Miljøfaglige forhold, lokalklima og biologisk mangfold

Klimaet er typisk nordvestlandsk, dette dokumenteres av senorge.no som tar for seg blant annet middeltemperaturer, nedbørsmengde, snømengde og dybde. Blant annet er årsnedbør 2000-3000 mm, og årstemperatur ligger på 6-8 grader celsius. Når det gjelder vindretning er det nordvesten som vil være dominerende for området. I og med at planområdet ligger nordvestvendt vil det få ettermiddags- og kveldssol. Rødalselva som på det nærmeste ligger i overkant av 50 meter fra BK4 medfører et kaldluftsdrag. Planområdet er imidlertid skjermet fra dette av vegetasjon

(vegetasjonsskjerm i områdereguleringen). Det er en høydeforskjell fra nede ved elva og opp til planområdet på 12- 15 meter.

Juridiske forhold

I områdereguleringen for Lauvåsen er det tatt med en god del rekkefølgekrav blant annet utbyggingsavtaler både med Hustadvika kommune og Statens Vegvesen. De fleste av disse rekkefølgekravene har betydning for utbygging av BK4 og er allerede oppfylt. Det som gjenstår, er at turveg f_TV1 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til første bolig i BK4. Dette er videreført i bestemmelsene til dette planforslaget.

Interessemotsetninger

Interessemotsetningene er klarlagt og avklart i områdereguleringen.

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk, reguleringsformål

- 6.1.1 Arealformål er etter plan- og bygningslovens (PBL) § 12-5. De planlagte formålene er vist i tabellen nedenfor, det er henvist til feltnavn på plankartet og i kolonnen lengst til høyre er størrelsene for hvert formål angitt. Hovedformål med tilhørende areal er uthevet. Feltnavn som starter med o_ angir at området er offentlig, feltnavn som starter med f_ angitt at området er felles for flere delområder.

Formål	Feltnavn	Areal i daa
Bebyggelse og anlegg:		19,25
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	BK4-1 – BK4-13	15,81
Renovasjonsanlegg	f_R1 – f_R6	0,34
Uteoppholdsareal	f_UTE	0,37
Lekeplass	f_LEK1 – f_LEK4	2,73
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:		5,63
Kjøreveg	o_KV1 – o_KV3	2,60
Fortau	o_FO1 – o_FO3	0,49
Annen veggrunn - grøntareal	o_AVG1 - o_AVG4	1,89
Parkering	o_P1 og f_P1	0,65
Grønnstruktur:		13,42
Turveg	f_TV1 og o_TV1	1,96
Friområde	f_FRI	1,63
Vegetasjonsskjerm	VS	9,84
	Sum areal	38,30

Tabell 6.1.1.1 Inndeling i arealformål, feltnavn og areal

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

6.2.1 Bebyggelse og anlegg (Plan- og bygningsloven § 12-5 nr. 1)

6.2.1.1 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse, BK4-1 – BK4-13

Innen områdene legges det til rette for konsentrert småhusbebyggelse. Dette i form av 2-mannsboliger og 4-mannsboliger med tilhørende garasjer.

6.2.1.2 Renovasjonsanlegg, f_R1 – f_R6

I områdene legges det til rette for felles avfallsbeholdere. Det er avsatt seks forskjellige områder med nærhet til veg samtidig som de ligger med nærhet til boenhetene de er felles for. Hvilke boenheter/områder som hører til hvert renovasjonsanlegg, er spesifisert i bestemmelsene til planen, det framgår også av plassering på plankartet. Byggegrensene er tilpasset slik at det blir mulig å føre opp avfallsboder nærmere vegen enn andre bygninger i planområdet.

6.2.1.3 Uteoppholdsareal, f_UTE

Det er avsatt ett område tiltenkt uteoppholdsareal i tillegg til lekeplassene beskrevet i punktet nedenfor. På dette området kan man eksempelvis anlegge en felles hage med dyrking av grønnsaker, frukt og bær. Området er felles for alle boenhetene i planområdet.

6.2.1.4 Lekeplasser, f_LEK1 – F_LEK4

Det er avsatt tre forskjellige felles lekeområder. Det framgår av bestemmelsene hvilke boenheter som hører til hvilke lekeplasser. Lekeplassene har umiddelbar nærhet til friområde, turveg og vegetasjonsskjerm. Dette enten i planområdet eller i tilgrensende plan (områdeplanen).

6.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Plan- og bygningsloven § 12-5 nr. 2)

6.2.2.1 Kjøreveg, o_KV1 - o_KV3

Det er avsatt areal til tre kjøreveger. o_KV1 er en videreføring av allerede opparbeidet kjøreveg regulert i områdeplanen, planen medfører ikke endring av denne. o_KV2 og o_KV3 er nye kjøreveger for tilkomst til BK4-1 – BK4-13. Begge de nye vegene har vendehammere i enden av vegen og er planlagt med 5 meters bredde med tillegg av grøfteareal nevnt i punkt 6.2.2.3 nedenfor. De nye vegene medfører to nye avkjørsler fra o_KV1.

6.2.2.2 Fortau, o_FO1-o_FO3

Arealene er en videreføring av fortau som regulert i områdeplanen, men fortauene får avbrudd der hvor o_KV2 og o_KV3 får avkjøring fra o_KV1.

6.2.2.3 Annen veggrunn – grøntareal o_AVG1 - o_AVG4

Arealene er avsatt til grøft langs kjørevegene. o_AVG1 – o_AVG3 er en videreføring av grøftearealet regulert i områdeplanen, men med avbrudd som for fortauene. Resterende er grøfteareal i for nye veger o_KV2 og o_KV3. Avsatt areal har en bredde på 2 meter.

6.2.3 Parkering, o_P1 og f_P1

Det er avsatt to områder for parkering. Område o_P1 er offentlig parkeringsplass. Område f_P1 skal fungere som gjesteparkeringsplasser og ekstra parkeringsplasser for boenhetene på BK4-8, BK4-12 og BK4-13. På område o_P1 er det plass til å etablere omtrent 21 parkeringsplasser, mens på område f_P1 kan det etableres 5 parkeringsplasser.

6.2.4 Grønnstruktur (Plan- og bygningsloven § 12-5 nr. 3)

6.2.3.1 Turveg, o_TV1 – f_TV1

Det er avsatt arealer til turveger i planen. For området o_TV1 er det både en videreføring av turveg regulert i områdeplanen, samt en forlengelse av denne. Forlengelsen gjør at turvegen når det opparbeidede området ved elven og bruene over elven. Dette muliggjør en lengre, sammenhengende tur på gangveg, fortau og tursti. Turstien er offentlig. Område f_TV1 er felles for alle boenhetene i feltet og utgjør en sammenheng/gangmulighet mellom de to tilkomstvegene o_KV2 og o_KV3.

6.2.3.2 Friområde, f_Fri

Det er avsatt ett friområde i planen, dette utgjør en del av, og kompletterer friområdet mellom planområdet og området med eneboliger i sør. Det utgjør også en del av eller er tilkomst til området ved elven som allerede er opparbeidet. Sammen med friområdet i områdeplanen utgjør det et grønt sammenhengende belte i boligområdet Lauvåsen.

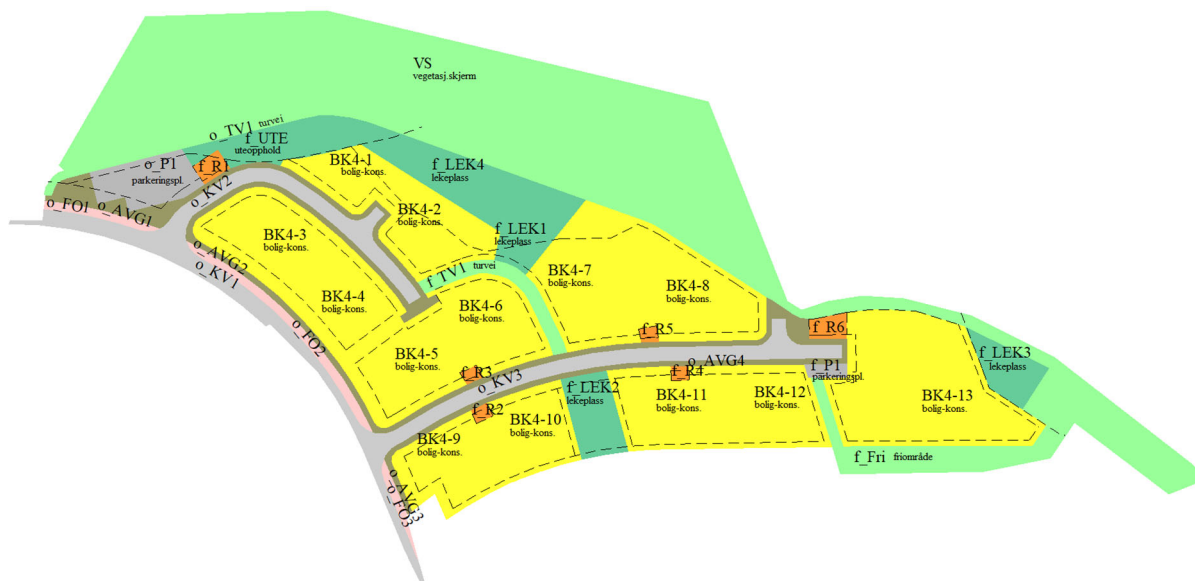
6.2.3.3 Vegetasjonsskjerm, VS

Dette er en videreføring av vegetasjonsskjermen i områdeplanen

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsens plassering og utforming er ikke fast bestemt, men det er lagt ved en skisse som viser foreløpig tenkt plassering. Skissen viser en av mulighetene for området og er ment som en illustrasjon. Det er lagt opp til to- og fire-mannsboliger, og at de kan oppføres som kjedehus. Grunnflatene for boligene som er vist på illustrasjonen ligger mellom 200 – 250 m². Det er utarbeidet bestemmelsene som angir taktype, takvinkel samt tillatt møne- og gesimshøyde. På illustrasjonen er det også tegnet inn garasjeplasseringer og parkeringsplasser markert med 2XG og 2XP. Der hvor dette ikke framgår av illustrasjonen er det tenkt at garasjer inngår i bygningskroppen for boligen, med én parkeringsplass foran.

I plankartet er det tegnet inn byggegrenser, enkelte steder er disse sammenfallende med formålsgrensene og vil derfor ikke være synlig. På utklippet nedenfor er formålene vist med farger men formålsgrensene er avslått, dette gjør at byggegrensene er synlig også der de sammenfaller med formålsgrensene. Av dette ser vi at byggegrenser og formålsgrenser er sammenfallende for alle renovasjonsanleggene og for område BK4-13, deler av formålsgrensen mot nord. For renovasjonsanleggene er de ikke sammenfallende mot veg og mot elven. Se også punkt 3.2 i bestemmelsene som omhandler byggegrenser. Utklippet nedenfor viser også begrensninger for området BK4-1 og BK4-2 hvor det må tas hensyn til bestemmelsesområde #1 (uegnet byggegrunn). Her er byggegrensen mot nordøst sammenfallende med grense for bestemmelsesområde.



Utklipp 6.3.1: byggegrenser i planen vist med stiplede linjer

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Det er lagt opp til relativt tett bebyggelse, men med gode friområder og lekeområder i nærheten. En tett bebyggelse tilsier at mye av vedlikehold utendørs kan gjøres i fellesskap, noe som kan lette vedlikeholdet sett i forhold til ved en enebolig. Dette kan blant annet gjelde felles garasjer/bodbygg og felles uteområder. Det er avsatt areal til felles avfallshåndtering i boder som er egnet for det.

Det er gode muligheter til uteopphold og rekreasjon både innenfor planområdet og i nærområdet. Området har nærhet til barneskole og det er trygg gang-/sykkeladkomst til denne. Skolen har også uteområder som kan benyttes utenom skoletiden. Dette er blant annet ballplass med kunstgress og område med lekeapparater.

Videre er det lett og trygg adkomst til kollektivtilbud som går langs fylkesvegen på strekningen mellom Molde og Elnesvågen/Eide.

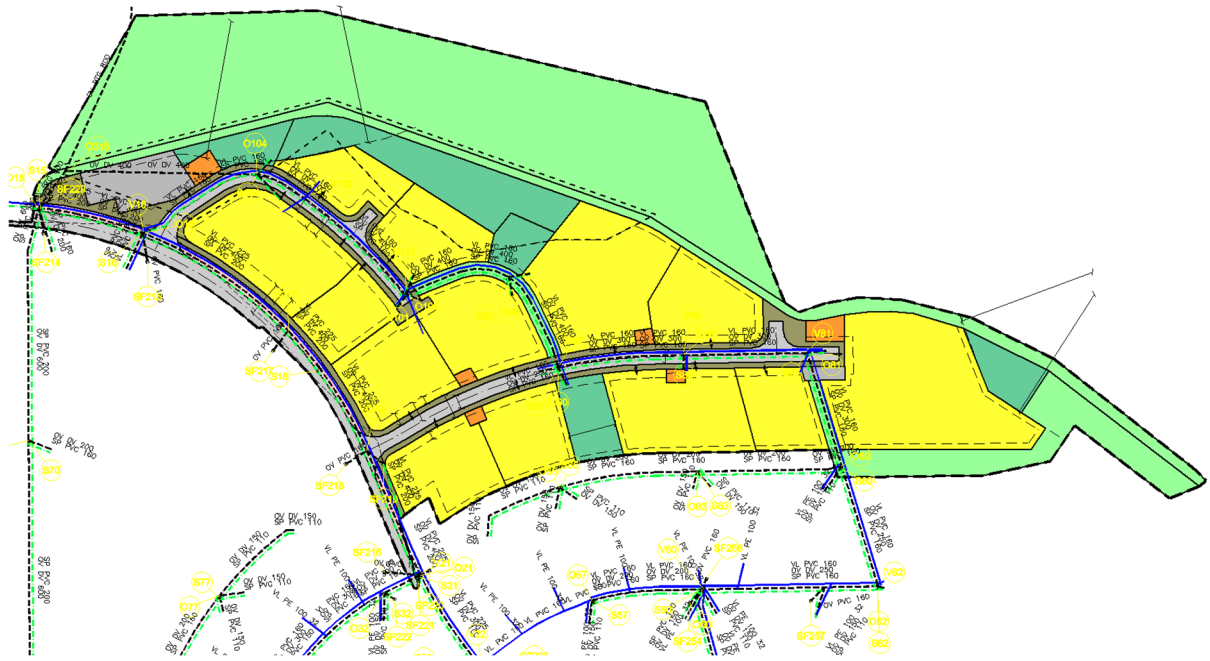
6.5 Parkering

På hvert enkelt delområde for konsentrert boligbebyggelse er det planlagt plass til to biler for hver boenhet. Det er tenkt at én av disse er i garasje. Bestemmelsen fra områdereguleringen om at alle parkeringsplassene til enhver tid skal være tilgjengelig er ikke videreført. Altså kan derfor én av bilene stå i garasjen, mens bil nummer to står foran garasjen og sperrer utkjøring for bilen som står inne i garasjen. Dette gjelder for hver boenhet og betyr at beboerne innbyrdes, i hver boenhet, må bli enige om hvilken bil som skal stå hvor. Man må altså bli enig med ektefelle/samboer/partner om hvordan man disponerer parkering/garasjeplasser. Denne løsningen er den som vi anser som mest vanlig, og vi mener dette er hensiktsmessig sett opp mot hvor mye mer areal løsningen i områdereguleringen krever.

I tillegg er det på plankartet avsatt to områder som kan benyttes til gjesteparkering. Disse er benevnt med o_P1 og f_P1 på plankartet. Område o_P1 er offentlig parkeringsplass, mens område f_P1 er felles for BK4-8, BK4-12 - BK4-13.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Vannforsyning, avløps- og overvannshåndtering er planlagt og prosjektert helhetlig sammen med resten av Lauvåsenområdet (områdereguleringen). Ledninger, kummer og lignende er planlagt til å ligge på egnede områder. Se skissen nedenfor. Nødvendig infrastruktur for strømforsyninger og tele/fiber er/blir også planlagt i de samme traseene. Vegtilkomster, stier og fortau er beskrevet under punkt 6.7 nedenfor.



Utklipp 6.6.1: Skisse VA, kilde tiltakshaver

6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Kjøreatkomst

Området har god kjøreadkomst fra fylkesvegen via Godhaugvegen, benevnt som o_KV1 i plankartet. Kjøreadkomst fra fylkesvegen ble etablert i forbindelse med utbyggingen av hele Lauvåsenområdet. Grunnet høydeforskjeller på området er det planlagt to avkjørslers fra o_KV1 til planområdet. De to avkjørslene er på plankartet benevnt som o_KV2 og o_KV3. Det er i overkant av 100 meter, langs o_KV1, mellom de to avkjørslene. Det er planlagt at o_KV2 betjener områdene BK4-1 – BK4-4, og o_KV3 betjener BK4-5 – BK4-13. En turveg forbinder de to vegene slik at det er mulig å gå eller sykle mellom de to høydenivåene uten å måtte benytte o_KV1 eller tilhørende fortau o_FO2.

Ved avkjøringene fra o_KV1 er frisktlinjer og frisktsoner tegnet inn etter Statens Vegvesens håndbok N100.

6.7.2 Utforming av veger

Total bredde på vegene er ni meter inkludert areal til grøfter på hver side, det er satt av fem meters bredde til kjøreveg. Både o_KV2 og o_KV3 er blindveger og de har vendehammer i endene eller i nærheten av endene. Minste horisontalkurveradius for senterlinjen er 20.

6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse

Det er ikke satt krav om samtidig opparbeidelse.

6.7.4 Varelevering

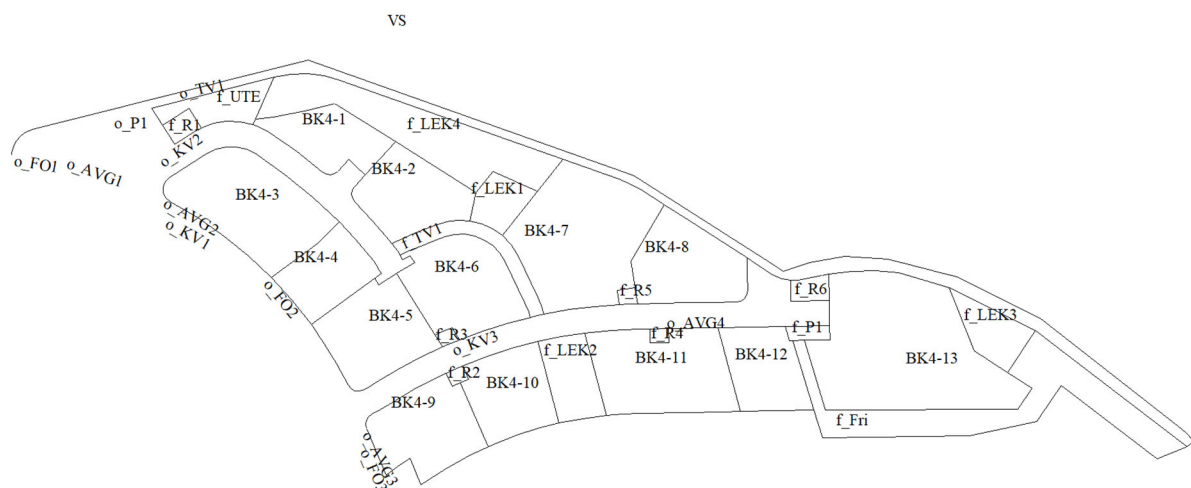
Dette er ikke et aktuelt tema for planforslaget.

6.7.5 Tilgjengelighet for gående og syklende

Som nevnt ovenfor er det en turveg f_TV1 som forbinder de to kjørevegene internt i planområdet. I tillegg er planlagt en turveg o_TV1 langs hele nord- og østsiden av boligområdet. Denne er en del av et større turløypenett ved Lauvåsenområdet. Det er også avsatt areal og bygd fortau langs o_KV1, som gir adkomst ned mot eller fra området ved fylkesvegen.

6.7.6 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Planen legger opp til offentlige/kommunale veger. Nedenfor er utklipp av planen med kun eiendomsgrenser og tekst. I vest er det tenkt at offentlige arealformål, områder benevnt med o_, inngår i kommunal eiendom som skal dekke Godhaugvegen med mer. Ellers ser vi at alle fellesområder, områder benevnt med f_, er egne eiendommer, i tillegg til hvert enkelt boligområde.

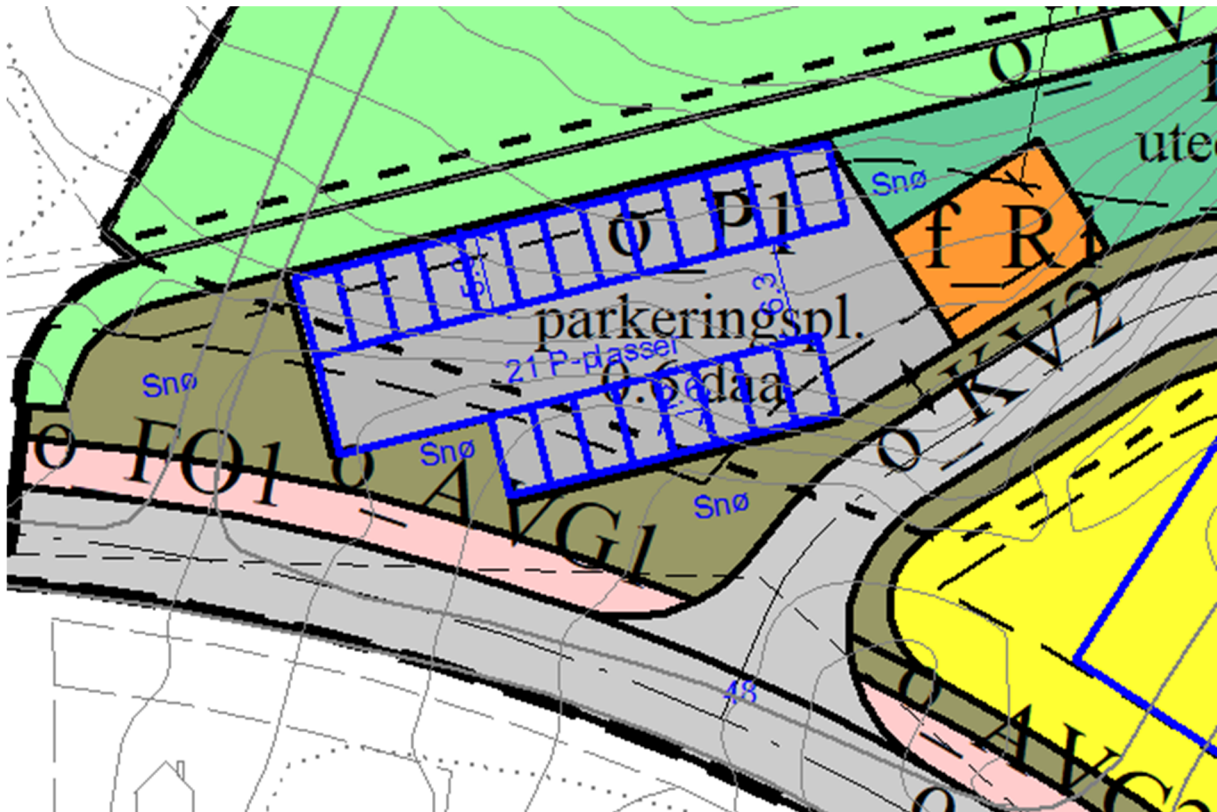


Utklipp 6.7.6.1 Eiendomsgrenser i planen.

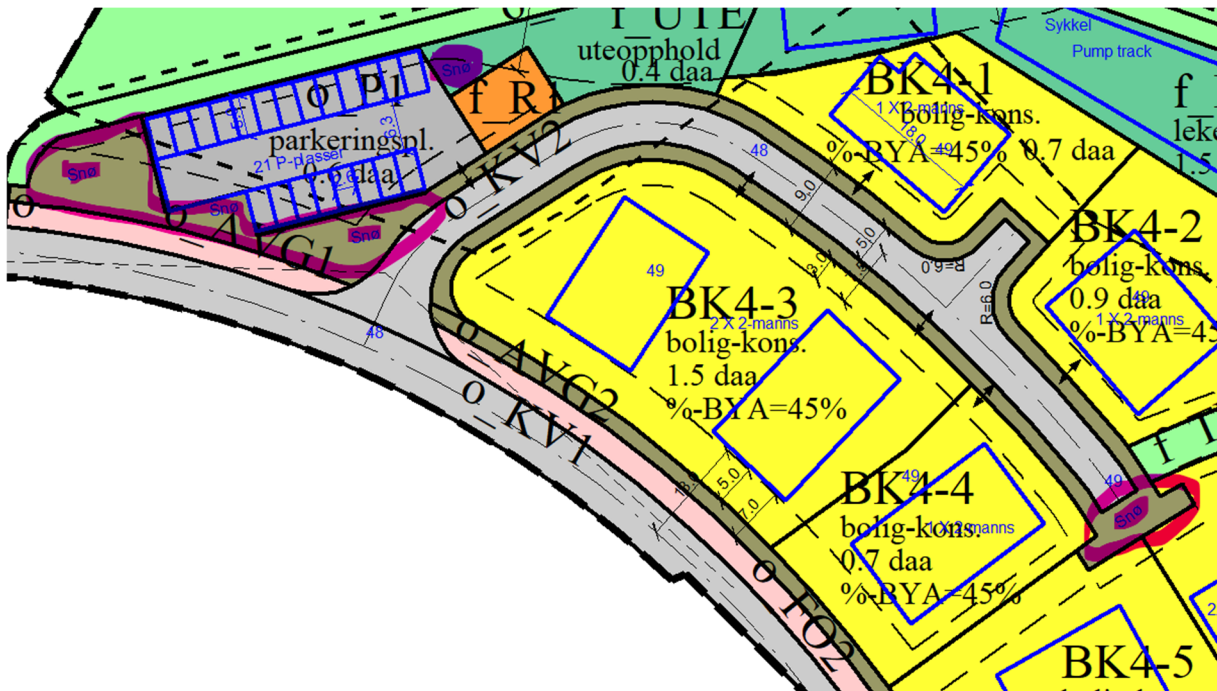
6.8 Planlagte offentlige anlegg

Det er planlagt for kommunal overtakelse av veg-, vann- og avløpsanlegget. Tiltakshaver inngår avtale med Hustadvika kommune dersom av planforslaget trer i kraft.

Som nevnt har tiltakshaver hatt møte med representanter fra Hustadvika kommune, det framkommer i møtet at de ønsker at parkeringsplassen o_P1 blir asfaltert og med oppmerkede plasser. Forslag til hvordan parkeringsplassen kan inndeles og oppmerkes er vist på utklipp 6.8.1 nedenfor. Dette forslaget innebærer 21 parkeringsplasser. Det er lagt inn i bestemmelsene at utbygger skal sørge for asfaltering og oppmerking. Det kom også fram av møtet at kommunen ville ha snødeponi ved vendehammer på o_KV2. I stedet for snødeponi ved vendehammer foreslå vi snødeponi i enden av o_KV2, se utklipp 6.8.2. I tillegg er det tegnet inn snødeponi som vist ved o_P1, utklipp 6.8.1.



Utklipp 6.8.1: Forslag til utnyttelse av parkeringsplass, oppmerking kan gjøres etter oppdeling vist med blå farge.



Utklipp 6.8.2: Snødeponi ved o_KV1, o_KV2, o_P1 og i enden av o_KV2, markert med rødt i utklippet.

krav om at minimum 15 m² per boenhet skal løses på egen tomt. Dette kan være i form av balkong/terrasse. Minimumskravet som er oppgitt her er godt over det som Husbanken har satt som krav i sin minstestandard: «I nær tilknytning til boligen skal det være en privat uteplass som er egnet til rekreasjon og opphold. Norm: Boligen skal som hovedregel ha privat uteplass på bakken på minst 3,0 x 3,0 m, eller privat uteplass på balkong på minst 1,5 x 2,0 m. Når balkong er eneste uteplass, bør denne ha en dybde på minst 1,8 m»

I tillegg er det godt tilrettelagte friområder som ligger utenfor planområdet, men like i nærheten. Eksempel på dette er Lauvåsen Elvsti, med bro over elven samt rasteplass med benker/bålpanne. Et annet eksempel er lekeplass og uteområde ved Sylte skole. Det er godt tilrettelagte arealer i nærheten og stor kapasitet på felles lekeplasser (se nedenfor).

Lekeplasser: I plankartet er det avsatt areal til lekeplasser, dette er områdene benevnt med f_LEK1, f_LEK2 og f_LEK3. Alle disse er tenkt som nærlekeplasser. Området f_LEK4 er tenkt som kvartalslekeplass hvor det vil bli lagt opp til sykkelbane eller sykkelløype og volleyballbane.

I utgangspunktet skal areal til kvartalslekeplasser, det vil si større lekeplasser som for eksempel ballplasser være avklart i områdereguleringen. I dette tilfellet er det ikke det, men det er store friområder innenfor planområdet til områdereguleringen og like ved. Angående ballplasser spesielt, kan det henvises til området ved Sylte skole. Dit er det relativt kort avstand og det er etablert trafiksikker adkomst.

Størrelse og plassering av lekeplassene er gjort med utgangspunkt i områdereguleringens bestemmelser (§4.3) for BK1-4 og i Statsforvalterens råd i plansaker «Lekeplassar – lokalisering og utforming», sist revidert i februar 2024. Lekeplassene vist på plankartet har følgende arealer og dekningsområder:

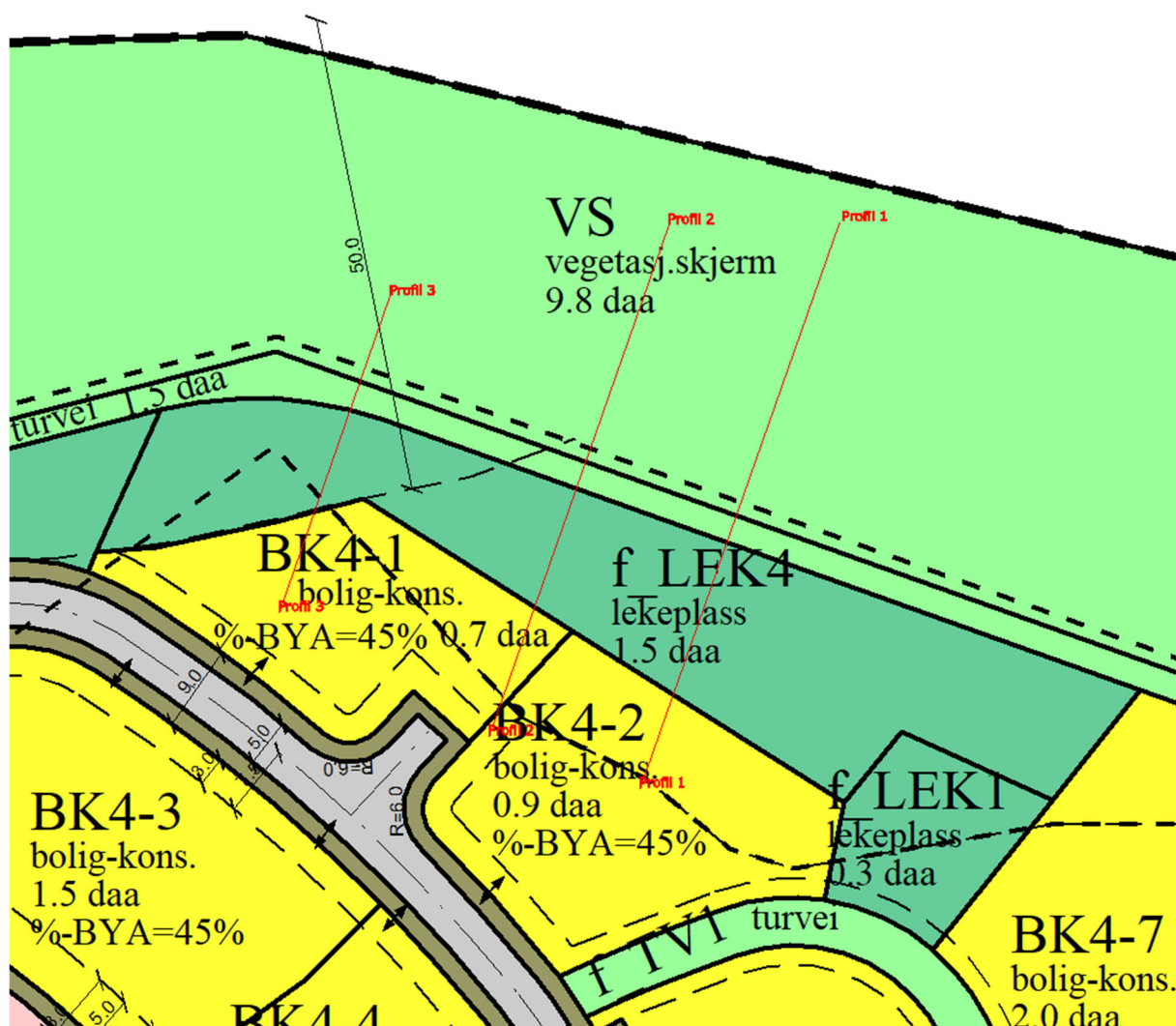
Lekeplass	Areal i m ²	Områder som dekkes	Omtrentlig avstand (lengste)	Antall boenheter	Kapasitet boenheter ved 25 m ² per enhet.
f_LEK1	304	BK4-1 - BK4-8	55 m	28	12
f_LEK2	512	BK4-9 - BK4-12	53 m	14	20
f_LEK3	400	BK4-13	45 m	8	16
f_LEK4	1512	BK4-1 – BK4-13	170 m	50	60
				50	108

Tabell 6.11.1 Oversikt lekeplasser i planforslaget.

Det er krav til at det skal være 25m² per boenhet. I den bakerste kolonnen i tabellen over, er det ikke tatt hensyn til at små deler av lekeplassene er smalere enn 10 meter. Men vi ser at totalt er det overkapasitet i forhold til krav på 25 m². Krav til 25 m² per boenhet er satt i bestemmelsene til områdereguleringen og videreført i dette planforslaget. Lokaliseringen av lekeplassene er forsøkt gjort hensiktsmessig med tanke på avstand til og sentralisering i forhold til de boligområdene som skal benytte de. I tillegg er det lagt vekt på plassering i forhold til kjøreveger og kjøremønster, lekeplassene er plassert unna de områdene hvor det er sannsynlig at kjøretøyene manøvrer og rygger (vendehamrene). Det er nærhet til kjøreveg når det gjelder f_LEK2, men kjørehastighet og antatt trafikkmengde er lav, i tillegg er det god oversikt langs vegen da både vertikal- og horisontalkurvatur er slak. Videre er plasseringen slik at alle lekeplassene har tilknytning til andre «grønne» områder/korridorer i planen og i områdeplanen. Sistnevnte ved at f_LEK2 i sør, grenser til

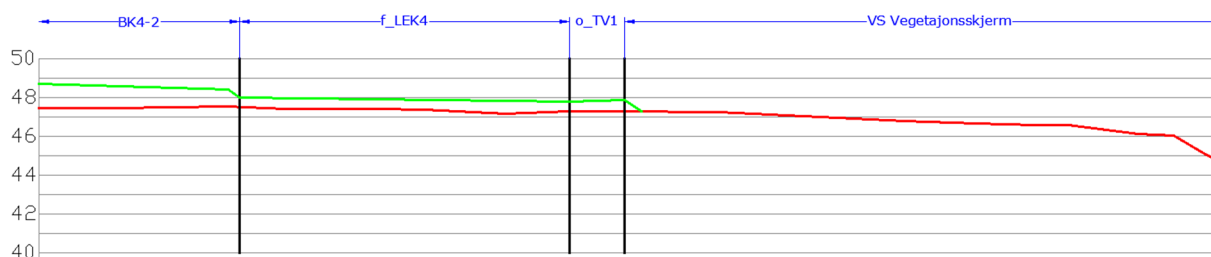
et friområde i områdeplanen. Som tabellen over viser, er det for noen av boenhetene over 50 meter til lekeplassen. I lekeplassrådene er det 50 meter som er krav til maks gangavstand. Vi ser at det er utfordrende å få til mindre avstand samtidig som at man skal unngå nærhet til kjørevegene og en hensiktsmessig lokalisering av boligtomtene. De områdene som er avsatt er relativt store, se de to siste kolonnene i tabellen ovenfor. Størrelsen kan her kompensere for avstanden, dette for eksempel ved at det gir større muligheter for de voksne til å oppholde seg på lekeplassen sammen med barna. I tillegg vil store arealer gi flere muligheter med tanke på hvilke aktiviteter og kombinasjon av aktiviteter lekeområdene kan benyttes til. Videre viser vi også til at nærhet til friområder og turveger gjør det mulig å ankomme lekeplassene uten å måtte ferdes langs kjørevegene.

For å vise hvordan det terrengmessige forholdet mellom vegetasjonsskjerm mot elva, turveg, kvartalslekeplass og boligområdene BK4-1-BK4-2 antas å bli, er det tegnet opp profiler. Se utklippene nedenfor. Vi gjør oppmerksom på at kotene på plankartet ikke stemmer da kartet antagelig baserer seg på at området ble benyttet til lagring av diverse masser i forbindelse med opparbeidelse av resten av Lauvåsenområdet. De profilene som er vist nedenfor baserer seg på innmålinger utført av tiltakshaver, det er tegnet opp tre profiler, nedenfor er det også vist hvor disse er tatt. Planlagt terreng på profilene må anses som illustrasjonmessig.

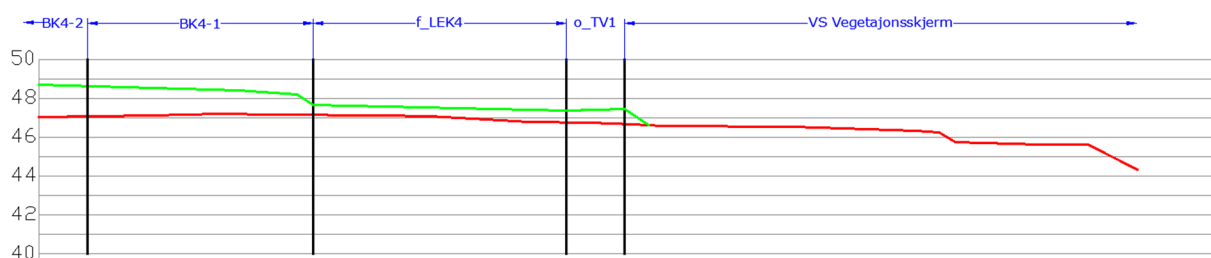


Utklipp 6.11.1: fra plankartet, profilinjene er vist med rødt og nummerert

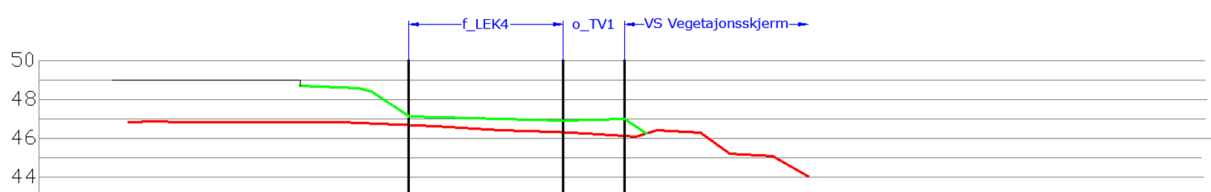
Profil 1 sett fra øst



Profil 2 sett fra øst



Profil 3 sett fra øst



Utklipp 6.11.2: Profil 1-3 sett fra øst.

Lauvåsen har gode solforhold og bygningsmassen er planlagt på en slik måte at den ikke vil skjerme for mye for sol til lekeklassene. Angående dette vil også nevnte nærhet til andre «grønne» og ubebygde områder, bidra til at det ikke blir for skjermet. Når det gjelder nærhet til Rødalselva og eventuelt kuldedrag fra denne vil både vegetasjonsskjerm og høydeforskjellen på omtrent 13 meter (ved f_LEK3) avhjelpe.

Det er knyttet bestemmelser til opparbeidelse av lekeklassene, tidspunkt for når lekeklassene må være ferdig går fram av rekkefølgebestemmelsene og er knyttet til brukstillatelser for de boligene lekeklassene skal betjene. Dette gjelder også for uteoppholdsarealet f_UTE.

6.12 Landbruksfaglige vurderinger

Temaet anses som avklart i områdereguleringen og er uaktuelt for denne detaljreguleringen.

Angående utvidelsen mot øst anses landbruksfaglige vurderinger å være avklart i sammenheng med vurderingen i forslag til ny kommuneplan.

6.13 Kollektivtilbud

Planen inneholder ingen temaer knyttet til kollektivtilbud. Vi anser temaet for å være avklart gjennom områdereguleringen.

6.14 Kulturminner

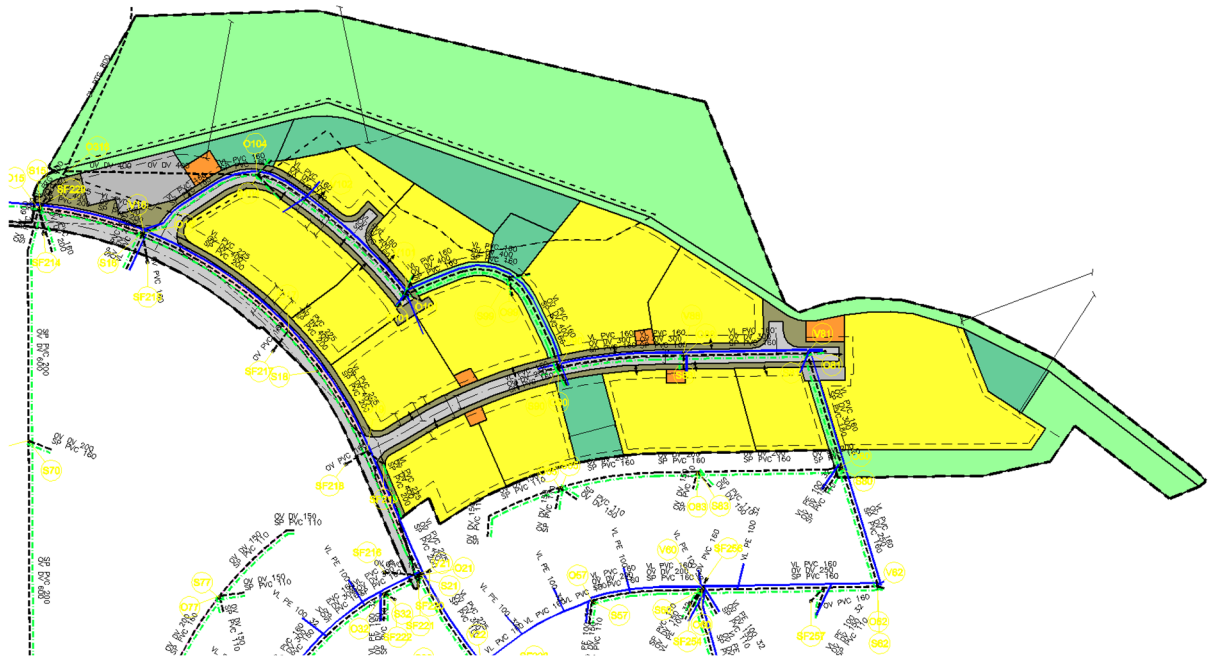
Temaet anses som avklart i områdereguleringen, denne detaljreguleringen inneholder ingen tema eller formål knyttet til kulturminner.

6.15 Sosial infrastruktur

Planen inneholder ingen temaer for sosial infrastruktur. Vi anser temaet for å være avklart gjennom områdereguleringen.

6.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Se punkt 6.6 ovenfor, skisse VA er også vist nedenfor. Det er planlagt å tilknytte til det offentlig nettet som resten av Lauvåsenområdet.



Utklipp 6.16.1: Skisse vann og avløpshåndtering, kilde: tiltakshaver

6.17 plan for avfallshenting

Det er satt av flere felles områder for avfallsbeholdere. Områdene er på plankartet vist som renovasjonsanlegg og merket med f_R1 – f_R6. Reguleringsbestemmelsene viser hvilke boliger som hører til hvert område for avfallsbeholdere. Det er altså tenkt at flere boliger kan ha felles avfallsbeholdere og at avfallet blir hentet av det interkommunale renovasjonsselskapet på fellesområdene.

6.18 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Ingen avbøtende tiltak er nødvendig.

6.19 Rekkefølgebestemmelser

Det er utarbeidet diverse rekkefølgekrav for planen, se punkt 6 i reguleringsbestemmelsene. Kravene omhandler rekkefølge for veg, vann, avløp, fellesområder og turveger. Rekkefølgekravene er satt i forhold til tillatelser og ferdigstillelser/brukstillatelser.

7. Konsekvensutredning

Det er ikke nødvendig med konsekvensutredning for dette planarbeidet/tiltaket. Store deler av planen er i henhold til både kommuneplanens arealdel og områderegulering. Den delen av planen som er tilføyd etter oppstartsmøte og melding om igangsetting anses for å være for liten til at det blir nødvendig med konsekvensutredning. Det henvises også til at det tillagte området ikke inneholder utvalgte naturtyper, naturtyper av KU-verdi, eller inneholder andre verneinteresser. Konsekvenser for landbruk/skogbruk anses som nevnt under punkt 6.12 ovenfor som avklart i forbindelse med vurderingen i arbeidet med kommuneplanen.

8. Virkninger og konsekvenser av planforslaget

8.1 Overordnede planer

Som nevnt tidligere er planforslaget en del av gjennomføringen av områdeplanen for Lauvåsen. Områdeplanen for Lauvåsen er i tråd med gjeldende kommuneplan.

Men det er, som nevnt, gjort en utvidelse av planområdet i øst. Dette er hverken i tråd med områdeplanen for Lauvåsen eller gjeldende kommuneplan. Utvidelsen ble innsendt som en merknad til kommuneplanen som er under utarbeidelse, dette resulterte i at utvidelsen ble tatt med på forslag til kommuneplan som nå har vært ute på høring, 2. gangs offentlig ettersyn.

Utvidelsen viderefører altså f_TV1, den viderefører også friområde i områdeplan for Lauvåsen som skiller eneboligtomtene fra konsentrert bebyggelse i dette planforslaget. Begge disse videreføringene ender i et noe større friområde som strekker seg i retning mot elven. Totalt dreier utvidelsen seg om BK4-13, f_LEK3 og nevnte turveg og friområder. Friområdene vil være i tråd med gjeldende kommuneplans LNFR område. Dette gjelder også gjeldende temakart for 50 meter buffersone mot sjø og vassdrag, alle boligområder er lagt minimum 50 meter fra elven.

8.2 Landskap

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

8.3 Stedets karakter

Planforslaget vil fullføre den påbegynte utbyggingen og med tiden forvandle det som i dag framstår som et anleggsområde til boligområde.

8.4 Byform og estetikk

Se punktet ovenfor, i tillegg vil bygningsform og høyder bli tilpasset til resten av boligfeltet i Lauvåsen slik at det framstår helhetlig. Dette er sikret gjennom bestemmelser om høyder og bygningstyper. Gatestrukturen er videreført fra områdereguleringen og har noenlunde samme form som de nærmeste områdene i Lauvåsen.

8.5 Kulturminner og kulturmiljø, eventuelt verneverdi

Som nevnt i kapittel 5 innehar ikke planområdet slike verdier.

8.6 Forholdet til kravene i kapittel II i Naturmangfoldloven

Konsekvenser for biologisk mangfold og forholdet til kravene i naturmangfoldloven anses som avklart i områdereguleringen, se utklipp fra planbeskrivelsen for områdereguleringen nedenfor.

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.

Utklipp 8.6.1: Deler av planbeskrivelse for områdereguleringen, konsekvenser av planforslaget, kilde kommunekart.com og arealplaner.no. Den gule uthevingen er gjort av oss.

Det gjøres her likevel en kort gjennomgang/vurdering av kravene: Naturmangfoldloven (NML) har som hovedintensjon å ta vare på naturens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold samt de økologiske prosessene. Dette skal skje gjennom bærekraftig bruk og vern også slik at naturen gir grunnlag for vår virksomhet, kultur, helse og trivsel nå og i framtiden.

Vurdering opp mot §§8-12 i naturmangfoldloven:

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 under kapittel 5.6 ovenfor. 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 unødvendig.

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 sted. 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, Rødalselva, 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.

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.

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.

8.7 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Det er lagt opp til flere turveger og friområder i planforslaget. De planlagte turvegene i planområdet gjør eksisterende traséer om til sammenhengende turløypenett. Dette vil utgjøre et sterkt bidrag til tilrettelegging for folkehelse.

8.8 Uteområder

Planforslaget legger som nevnt opp til flere felles uteområder, dette i form av både lekeplasser og uteoppholdsareal. Plassering av områdene er i nærheten av friområde, vegetasjonsskjerm og turveg. Dette kan føre til en kombinert bruk av områdene og at områdene dermed blir mere attraktive.

8.9 Trafikkforhold

- Vegforhold: Spesielt 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. Noe som igjen sikrer grunnlag for at kollektivtilbudet kan opprettholdes og eventuelt forbedres.

8.10 Barns interesser

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. Barns interesser blir også godt ivaretatt gjennom tilrettelegging for folkehelse, se punkt 8.7 ovenfor.

8.11 Sosial infrastruktur

- Skolekapasitet: Planforslaget legger opp til 48 -50 nye boenheter, dette vil påvirke kapasiteten både på barneskole (Sylte skole) og ungdomsskolen. Som nevnt har denne detaljreguleringen et utspring i områderegulering for Lauvåsen. Områdereguleringen omhandler også Sylte skole slik at kapasitet til å håndtere økt bebyggelse i områdereguleringen med tilhørende detaljreguleringer oppfattes å være omfattet og behandlet i arbeidet med områdereguleringen. I tillegg hadde Sylte skole en nylig oppgradering med tilbygg og renovering.
- Barnehagekapasitet: 48- 50 nye enheter vil også 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.

8.12 Universell tilgjengelighet

Utbyggingen skal følge prinsipp om universell utforming i tråd med gjeldende forskrifter. Dette innebærer at tilrettelegging skal ses i sammenheng med hva som er hensiktsmessig i forhold til eventuelle terrengutfordringer på området. Eksempelvis skal lekeplasser utformes universelt, men der hvor det er terrengutfordringer kan man velge å tilrettelegge bare deler av lekeplassen. Det er satt krav om at minimum 20% av boligene skal være tilpasset rullestolbrukere.

8.13 Energibehov – Energiforbruk

Tiltaket vil ikke utløse store endringer i behov/forbruk av energi.

8.14 ROS

Rasfare

Planforslaget medfører ikke økt rasfare. Som nevnt i kapittel 5.14 er det utført geotekniske undersøkelser som friskmelder området i forhold til rasfare på grunn av kvikkleire.

Flomfare

Planforslaget har ingen virkning på flomaktsomhetsområde i Rødalselva. Etter NVE sin merknad til offentlig ettersyn er det lagt inn faresone for flom, benevnt med H320 på den delen av planen som omfattes av aktsomhetsområdet. Faresonen blir liggende over deler av VS, vegetasjonsskjerm i nord. Dette har ingen praktisk betydning for den utbyggingen som er planlagt. Sonen har fått egne bestemmelser, se bestemmelsen punkt 7. Det gjøres oppmerksom på at sonen som er lagt inn er basert på NVE sine kart over aktsomhetsområder, reell flomfare er ikke utredet.

Vind

Planforslaget har ingen påvirkning på dette.

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.

Forurensning i grunnen

Planforslaget medfører ikke økt fare for forurensning til grunnen.

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, som nevnt under punkt 5.8, ta noe areal som er dyrkbar jord. 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.»*

Det er utarbeidet en ROS-analyse som et eget plandokument. Både flomfare, uegnet byggegrunn og beslaglegning av dyrkbar jord er vurdert og omtalt i dette.

8.15 Jordressurser/landbruk

Både gjeldende kommuneplan og områderegulering har tatt beslag i jordressursene (dyrkbar mark) som er nevnt under punkt 5.8 ovenfor. En gjennomføring av planforslaget gjør denne beslaglegningen mer permanent. I tillegg beslaglegges et ekstra areal tilsvarende utvidelsen i øst. Dette området har, ifølge gardskart.nibio.no, produktiv skog.

8.16 Teknisk infrastruktur

Planforslaget øker belastningen på teknisk infrastruktur. All infrastruktur skal imidlertid ha kapasitet til å håndtere økningen da infrastrukturen er prosjektert for utbygging av planområdet.

8.17 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.

8.18 Konsekvenser for næringsinteresser

Planforslaget medfører ingen store konsekvenser for etablert næring, men økt befolkning i et område gir bedre kundegrunnlag for detaljhandelene i områdene Malmefjorden og Sylteosen. Eventuelle næringsinteresser i forhold til grusressursen nevnt i kapittel 5.18 er tilsidesatt allerede ved vedtak av gjeldende kommuneplan og områderegulering. En gjennomføring av planforslaget gjør tilsidesettingen permanent.

8.19 Analyser/utredninger

Planforslaget utløser ingen behov for spesielle analyser eller utredninger. De interne vegene, løsninger for hver enkelt bygning/boenhet med mer må detaljprosjekteres i forbindelse med søknad om hvert enkelt tiltak/hvert enkelt delområde.

8.20 Interesse motsetninger

Ut over det som framkommer av innspillene til oppstartsmeldingen, er det ingen spesielle interesse motsetninger som planforslaget må ta hensyn til. Innspill til oppstartsmeldingen er beskrevet og behandlet i kapittel 9 nedenfor.

8.21 Avveining av virkninger

Planforslaget innebærer en forventet utbygging etter områdeplanen for Lauvåsen og er en del av utbyggingen som infrastrukturen i området er dimensjonert for. Det er ingen vesentlige negative konsekvenser av planforslaget. Utbyggingen vil dekke noe av behovet for boliger i området, dette på en hensiktsmessig måte da det bidrar til å utnytte allerede etablert infrastruktur.

9. Innspill og merknader

9.1 Merknader ved melding om oppstart av planarbeid

Det har kommet inn syv innspill/merknader til melding om oppstart av planarbeid. Disse er opplistet nedenfor, utdrag av merknaden er vist med *kursiv tekst* og våre kommentarer er vist på slutten av hvert punkt/merknad.

9.1.1 Merknader fra interessenter/instanser

9.1.1.1 Møre og Romsdal Fylkeskommune, datert 19.09.22

Nevner barn og unges interesser, lek og uteoppholdsareal og kvalitet på disse. Nevner også universell utforming, rekkefølgebestemmelser om opparbeiding som må være knyttet til ferdigattest for første boenhet.

Det er planlagt lekeområder i tråd med reguleringsbestemmelsene for områdereguleringen. Det er knyttet rekkefølgesbestemmelser til opparbeidingen av lekeområdene. Detaljreguleringen legger opp til Lauvåsens første kvartalslekeplass, f_LEK4. I tillegg innehar Lauvåsenområdet og nærområdet gode kvaliteter med tanke på lek og uteoppholdsareal. Dette er nevnt i beskrivelsen av områdets eksisterende forhold.

9.1.1.2 Møre og Romsdal Fylkeskommune, vannforvaltning, datert 19.09.22

Nevner Rødalselva og grunnvannsforekomst og at planen må legge til rette for god overvannshåndtering som hindrer avrenning fra eksisterende og ny aktivitet til vannforekomstene. Nevner også kantvegetasjonen ned mot elven, både i friområde og vegetasjonsbeltet. Planen må legge til rette for funksjonell vegetasjonssone med reetablering av kantvegetasjon i nord/nordvest. Videre nevner de et myrområde i øst som et viktig naturområde og ikke må berøres da myr har en sentral rolle som fordrøyningsareal for vann.

Bakgrunnen for å ha med vegetasjonsbeltet i nord med i planen var at det på oppstartstidspunktet ikke var avklaringer i forhold til sikker byggegrunn, og at det var mulig at det måtte gjøres eventuelle tiltak. Dette er nå avklart, se mer om dette under vår kommentar til NVE's innspill i punkt 9.1.1.5 nedenfor. Det er etablert overvannshåndtering i område som er tilknyttet det kommunale vann- og avløpsnett. Dette ble etablert under opparbeidelsen av resten av feltet som omhandles av områdereguleringen. Under detaljprosjektering av hvert delområde må det legges vekt på at det ikke er tillatt med avrenning annet enn til det etablerte overvannsanlegget, eller til terreng som heller bort fra elven. Dette er sikret gjennom bestemmelsene punkt 3.6.2 Vi kjenner ikke til at det er et myrområde i øst, men det ligger et lite myrområde nord for BK4 som delvis dekkes av vegetasjonsbeltet, VS. Det skal ikke utføres tiltak i dette vegetasjonsbeltet.

9.1.1.3 Statens Vegvesen, datert 23.08.22

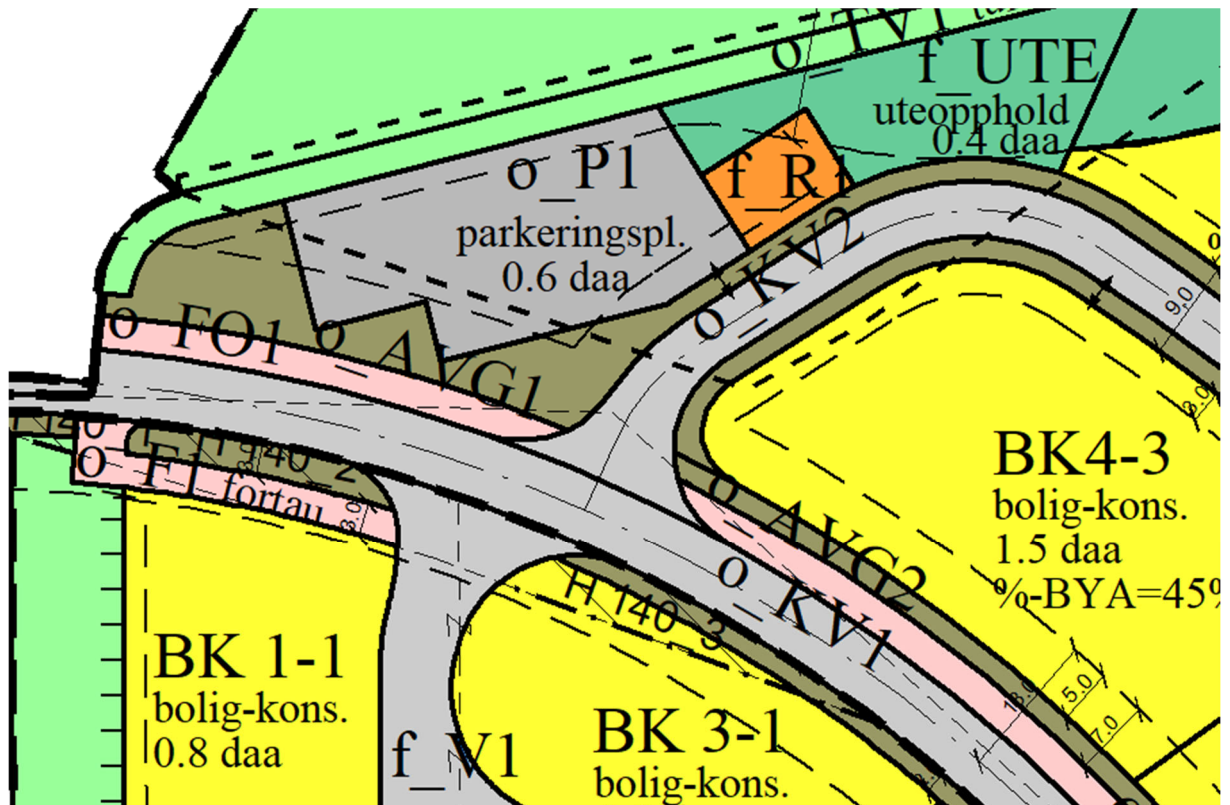
Så lenge planleggingen er i samsvar med kommuneplan og områdeplan for Lauvåsen har de ikke merknader til at det blir startet detaljregulering. Adkomstløsning må ses i sammenheng med Godhaugvegens kurvatur og allerede opparbeidede avkjørslar/kryss slik at man får gode løsninger. Det må vurderes gode koblinger til offentlig vegnett for myke trafikanter og trafiksikker kryssing av Godhaugvegen med tanke på intern kommunikasjon. De ber om at normalene deres legges til grunn for planlegging av offentlig vegareal, bl.a. N100 og N101. Geometrisk utforming, friskt og andre krav til vegnettet må framgå av bestemmelser med henvisning til normalkravene.

Adkomstløsningen er delt i to, o_KV2 og o_KV3 har begge avkjøring fra Godhaugvegen o_KV1. Den første, lengste nord (o_KV2) er allerede etablert, se utklippet nedenfor.



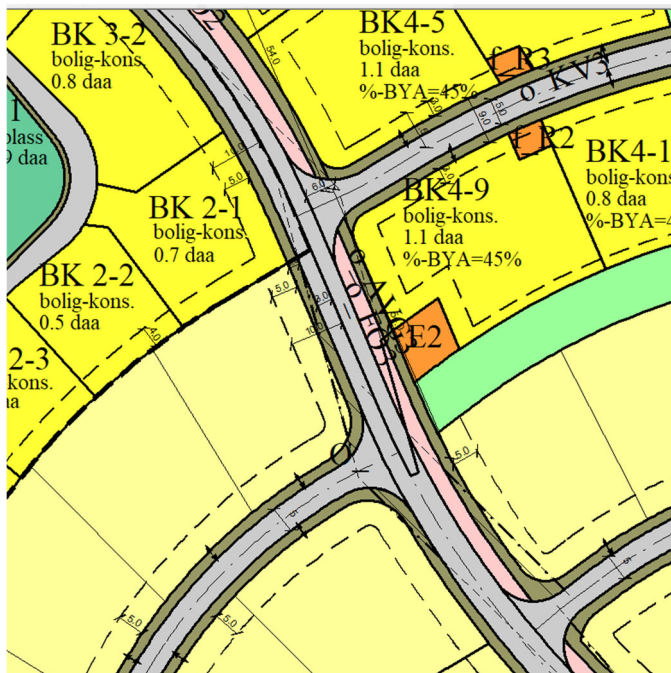
Utklipp 9.1.1.3.1 avkjøring o_KV2 fra Godhaugvegen til venstre på bildet.

Bakgrunnen for at den allerede er etablert har sammenheng med etablering av VA-anlegg for resten av feltet og tilrettelegging av dette også for planområdet. Som utklippet over viser så er det ikke langt til avkjøringen til delområde BK3 i områdeplanen, til høyre på bildet. Når vi legger plankartene for de to delområdene sammen, ser det slik ut:



Utklipp 9.1.1.3.2 utklipp fra plankart med både BK3 og BK4

De to avkjøringene på hver side av Godhaugvegen ligger slik til at de delvis ligger overfor hverandre, utflytende kryss. Bakgrunnen for plasseringen av o_KV2 avkjøringen er at den, som nevnt, allerede er etablert. Anser dette likevel som forsvarlig med tanke på forventet trafikk, kjøremønster og fartsgrensen på stedet, 30km/t. Som vi ser av utklippet ovenfor er det i planen for BK3 lagt opp til en kryssing av vegen omtrent 30 meter vest for avkjøringen. Denne kan benyttes for gangkommunikasjon mellom områdene BK3 og BK4. Neste avkjørsel fra o_KV1, Godhaugvegen, er o_KV3, denne er vist her:



Utklipp 9.1.1.3.3: utsnitt av detaljregulering og områderegulering

Det er omtrent 100 meter mellom avkjøringene o_KV2 og o_KV3 fra Godhaugvegen o_KV1. Som vi ser av utklippet ovenfor er det også god avstand til neste avkjøring til område for eneboligtomter sørover langs Godhaugvegen. Det er omtrent 45 meter til første avkjøring som blir på høyre side i sørlig retning.

9.1.1.4 Statsforvalteren i Møre og Romsdal, datert 25.08.22

Natur- og miljøvern: Nevner vegetasjonsskjermen og turvegen i områdereguleringen. Legger til grunn at de grønne formålene blir videreført i detaljreguleringen. Dette gjelder også rekkefølgekravet i tilknytning til opparbeiding av turvegen. Nevner at de ser av flyfoto at det går en veg ned til elven helt mot vest i planområdet. Denne er ikke samsvar med formålet vegetasjonsskjerm og det ber om at det blir gjort rede for formålet med vegen, og at dersom den er midlertidig bør det stilles krav til tilbakeføring til opprinnelig naturområde og kantvegetasjon langs elven. Nevner videre aktsomhet under anleggsarbeid, naturmangfoldloven og uønskede arter. De ber om at det blir tatt inn bestemmelser angående dette og at det går fram av planbeskrivelsen hvordan prinsippene i naturmangfoldloven er tatt hensyn til i planforslaget.

Forurensning: Nevner utslipp og avløpsvann og at det må gjøres greie for kapasitet og renseggrad på avløpsanlegget. Eventuelle behov for oppgradering som følge av slitasje på gammel infrastruktur - avløpsanlegget må dimensjoneres ut fra dette.

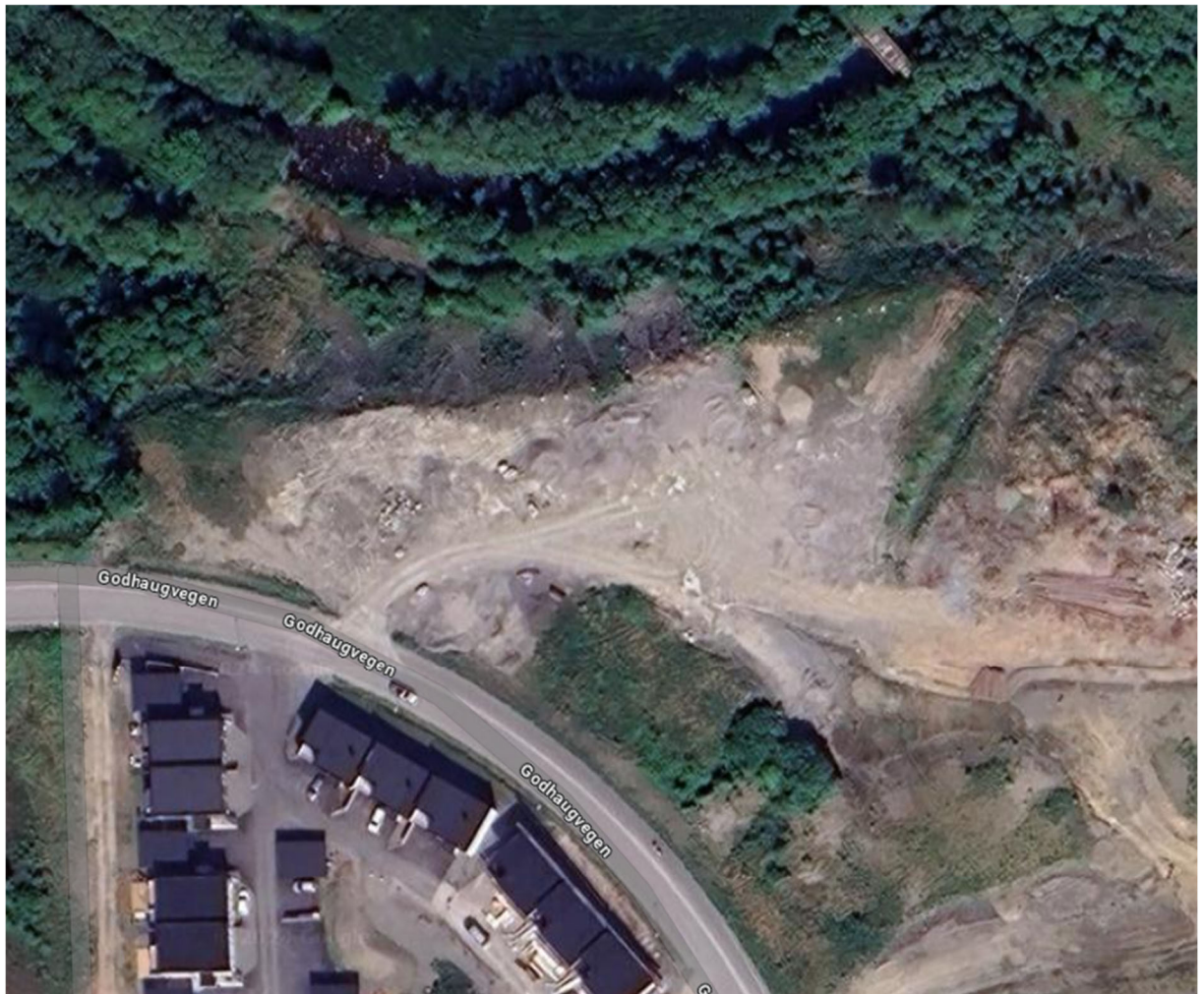
Barn og unge: Nevner at det må settes av lekeareal i samsvar med kravene i områdereguleringen. Universelt tilgjengelig, egnede lekeareal må være sikret i plankartet og ha tilhørende bestemmelser som angir funksjons- og rekkefølgekrav.

De konkluderer med at de ikke har merknader til at det blir utarbeidet detaljregulering, men viser til innspillene og ber om at disse blir tatt hensyn til.

Bakgrunnen for å ta med et større område enn selve BK4 i områdereguleringen var å eventuelt kunne ta hensyn til avbøtende tiltak i forbindelse med aktsomhetsområde for marin leire og områdeskred. Omtrent samtidig med planoppstart var det igangsatt geoteknisk vurdering av hele Lauvåsen området da dette ikke var utført i forbindelse med områdereguleringen. Som nevnt i planbeskrivelsen er dette nå avklart og den geotekniske vurderingen konkluderer med at det ikke er fare.

Angående fremmede/uønskede arter viser vi til punkt 3.3 i planbestemmelsene. Utdrag: «Tiltransporterte masser skal kvalitetssikres med tanke på fremmede arter i forkant av tilkjøring. Ved nyplantinger skal det ikke benyttes fremmede arter eller planter som kan bli invaderende.»

Når det gjelder vegen de ser på flyfoto helt vest i området så er dette en trasé for overvannsledning med utslipp til elven, «vegen» er nå tilbakeført, se utklipp 5.1.7 ovenfor som viser et nyere flyfoto. Se også utklipp fra google maps nedenfor.



Utklipp 9.1.1.2.1: Nyere flyfoto over området viser at veg ned til elven er tatt bort, kilde [google.no/maps](https://www.google.no/maps)

Når det gjelder forurensning og avløpsvann er vår kommentar at anlegget i Lauvåsen er nytt. Både vann- og avløp er prosjektert og utført i forbindelse med utbygging av området. Kapasiteter til blant annet denne konsentrerte utbyggingen er hensyntatt. Hensyn til barn og unge er gjort i samsvar med krav i områdereguleringen, dette både i plankart og bestemmelser.

9.1.1.5 Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 02.09.22

Flom og erosjonsfare må avklares: noe av planområdet omfatter et areal ved Rødalselva som ligger i aktsomhetsområde for flom. Dersom det legges til rette for utbygging i aktsomhetsområdet, må fare for flom og erosjon avklares med tilstrekkelig fagkompetanse.

Planforslaget legger ikke opp til utbygging innenfor aktsomhetsområdet som er vist på utklippet nedenfor.



Ta hensyn til kantvegetasjon og unngå inngrep i vassdrag: vegetasjonsbeltet i områdereguleringen bør opprettholdes. Et naturlig vegetasjonsbelte langs elva er med på å bevare elvens flomdempingseffekt, og dens biologiske mangfold.

De anbefaler å legge opp til en arealbruk som ikke medfører inngrep i vassdrag. Dette er for å ivareta allmenne interesser i vassdrag, som biologisk mangfold, naturvern, rekreasjonsverdier, vitenskapelig interesse og kultur. Dersom inngrep i elva ikke er til å unngå må tiltaket vurderes etter vannressursloven.

Det er ikke lagt opp til inngrep/tiltak i hverken vegetasjonsbeltet eller i elva. Dette foruten lekeplassen helt øst i området, dette er f_LEK3

Fare for kvikkleireskred må avklares: Lauvåsenområdet har mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire, noe som betyr at kvikkleire kan forekomme. Faren for kvikkleireskred bør derfor avklares.

Hustadvika kommune har leid inn foretak som har utredet om eventuell kvikkleire og de farene som kan oppstå. Dette temaet skulle ha vært avklart i områdereguleringen. Rapport angående dette, utarbeidet av Era Geo er mottatt fra Hustadvika kommune den 21.08.2023. Det konkluderes med at det ikke er fare for kvikkleireskred. Rapportene fra Era Geo er lagt ved plandokumentene.

9.1.1.6 Mattilsynet – avdeling Nordmøre og Romsdal, datert 01.09.22

Nok og helsemessig trygt vann til området inkludert kapasitet på slokkevann. Plantehelse: ved eventuell flytting av jord er det fare for spredning av regulerte planteskadegjørere og ugress. Tiltakshaver er pliktig i å hente inn status når det gjelder forekomster av eventuelle planteskadegjørere og ugresset floghavre på de eiendommene det gjelder. Er også pliktig å gjøre tiltak for å hindre spredning til andre eiendommer.

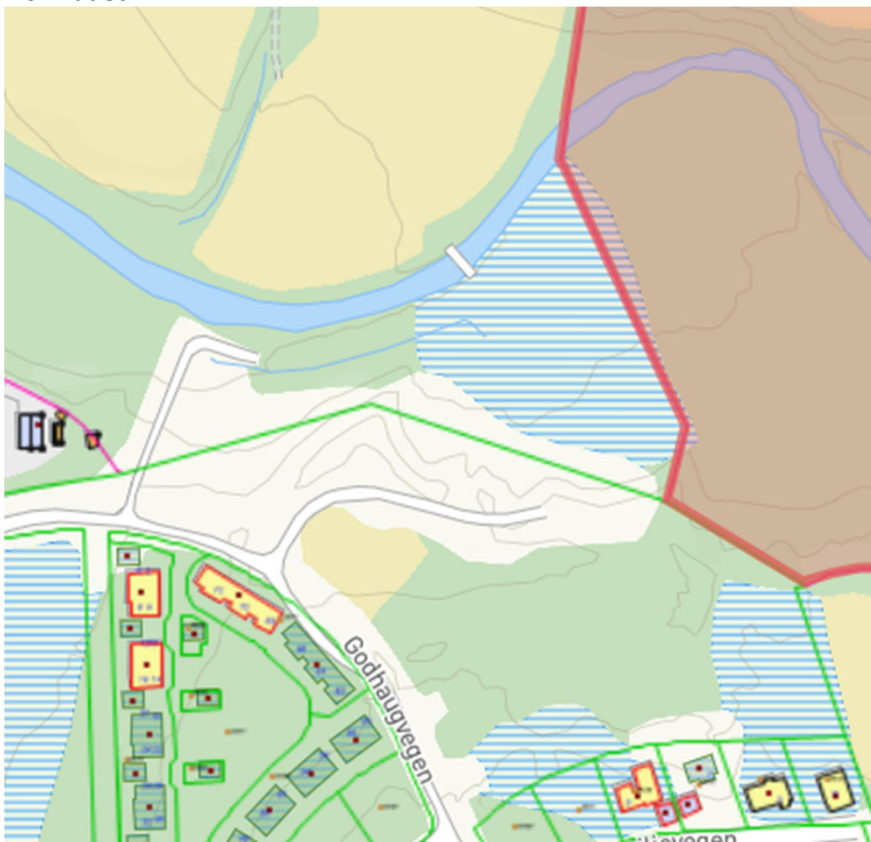
Vannforsyningen er prosjektert og utbygd samlet for Lauvåsenområdet. Hele området er sikret trygt drikkevann og kapasiteten er god.

9.1.2 Merknader fra naboer

9.1.2.1 Frank Rødseth på vegne av Asbjørg H. Rødseth, naboeiendom gnr/bnr 57/7, datert 15.08.22

Forutsetter at utbyggingen ikke får noen negative konsekvenser mht. naboområdet tilhørende 57/7. Spesielt med tanke på grunnforhold – vann, osv.

Deler av gnr/bnr 57/7 er vist på kartutsnittet nedenfor, eiendommen grenser inn til planområdet i nord- nordøst. Planforslaget medfører ingen konsekvenser for dette området



Utklipp 9.1.2.1.1 Eiendom 57/7 avgrensning, kilde kommunekart.com

9.2 Merknader ved offentlig ettersyn

Planforslaget låg ute til offentlig ettersyn i perioden 19.12.25-09.02.26, det kom inn følgende merknader og innsigelser til planen. Utdrag fra merknader/innsigelser er vist med *kursiv tekst* og våre kommentarer er vist på slutten av hvert punkt/merknad.

9.2.1 Merknader fra interessenter/instanser

9.2.1.1 Møre og Romsdal Fylkeskommune, datert 05.02.26

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 sørge for at behovet for infrastruktur er vurdert og innarbeidd for å unngå dispensasjonar og planendringar etter vedtak.

Utdrag fra uttale fra Elinett angående temaet:

«Pr i dag ser det ut til at 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.

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 offentleg 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 førast 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.

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).

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.

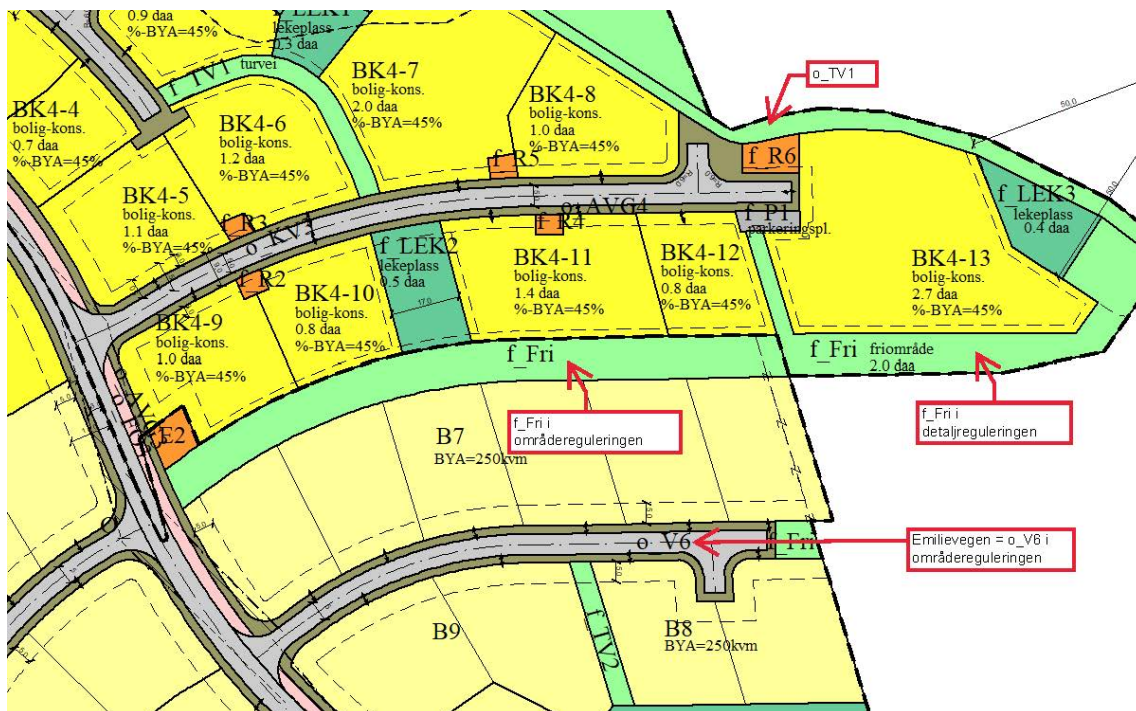
Det er positivt at det er sett av tilstrekkeleg areal til leikeplassar, men vi oppmodar kommunen til å vurdere meir kreative og funksjonelle minstekrav for nærleikeplassar enn dei vanlege standardløysingane, då desse ofte gir lite attraktive møteplassar for barn og unge.

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

9.2.1.2 Statens Vegvesen, datert 22.01.26

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.

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 regulerte 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.

9.2.1.3 Statsforvalteren, datert 06.02.26

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 vegtasjon 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/lekeinnsallasjoner 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/lekeinnsallasjonar, vil dette vere tilfredsstillande ivaretatt. Vi fremmer motsegn inntil dette er endra i føresegnene.

Barn og unge, kvartalsleikeplass

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.

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 tilhørende planføresegn. Dette for å synleggjere eksisterende kunnskap om mogleg risiko og sårbarheit innanfor planområdet.

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

9.2.1.4 Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 29.01.26

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.

Ingen kommentar.

9.2.1.5 Mattilsynet, datert 09.02.26

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.

Ingen kommentar.

9.2.1.6 Elinett, uttale gitt etter frist for offentlig ettersyn

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 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).

Ingen kommentar.

10. Avsluttende kommentar

Det er ikke benyttet utredninger og analyser for å avklare bruken av arealet da området er innregulert som område for konsentrert bebyggelse i områderegulering for Lauvåsen. All infrastruktur er planlagt og hensyntatt sammen med planleggingen av resten av Lauvåsenområdet. Opparbeidelsen av dette er allerede utført.

Tiltakshaverne har ikke et eget utbyggingskonsept, derfor har de et ønske om at de forskjellige delområdene blir oppkjøpt og utbygd av andre aktører. De har videre et ønske om å kunne tilby relativ små områder som hver for seg har plass til én til tre boligbygninger. Dette er en tilpasning til boligmarkedet. Utbyggingskostnadene er for tiden store, dette gjør at det blir lite rom for store utbygginger uten at et visst forhåndssalg er på plass. Ved å tilby mindre områder gir de derfor utbyggingsaktørene mulighet til lavere tomtekostnad. På grunn av dette er boligområdene oppdelt i flere mindre områder med plass til to, fire eller seks (åtte) boenheter. Boligene skal tilpasses eksisterende terreng og de planlagt vegene.

11. Vedlegg til planbeskrivelsen

I denne beskrivelsen er det henvist til to dokumenter utarbeidet av ERA Geo, disse er:

- Geoteknisk datarapport, 23062-RIG01, datert 24.04.2023
- Geoteknisk notat, 23062-RIG02, datert 08.05.2023

I tillegg er det lagt ved en skisse/illustrasjon, henvist til i kapittel 6.3, som viser hvordan bygninger kan plasseres, det gjøres oppmerksom på at skissen ikke er juridisk bindende. Skissen er datert 14.11.2025.

Det er også lagt ved profiltegninger for området ved blant annet f_LEK4, o_TV1. Det er henvist til disse i kapittel 6.11, profilene er ikke juridisk bindende. Tegningene er datert 13.11.2025

Ellers er ROS-analyse vedlagt som et eget dokument, dette etter innsigelse fra Møre og Romsdal fylkeskommune. Dokumentet er datert 14.04.2026

ConsulentPartner AS, 19.11.2025, 12.05.2026