



Saksfremlegg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
40/2025	11.12.2025	Hovedutvalg teknisk, miljø og næring

Detaljregulering for Lauvåsen BK4 - til offentlig ettersyn

Kommunedirektørens innstilling

1. Hovedutvalg for teknisk, miljø og næring fremmer saken og legger Detaljregulering for Lauvåsen BK4, datert 11.11.2025, med tilhørende bestemmelser datert 19.11.2025, ut på høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10.

2. Det tas sikte på å oppheve deler av Områderegulering for Lauvåsen, vedtatt 30.03.2017 (planID 201316), og deler av Detaljregulering for Lauvåsen BK3, vedtatt 19.06.2019 (planID 201738), inkludert alle senere planendringer og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av Detaljregulering for Lauvåsen BK4, planID 202202.

Hovedutvalg teknisk, miljø og nærings behandling av sak 40/2025 i møte den 11.12.2025:

Behandling

Utvalgsleder Johnny Varhol reiste spørsmål om egen habilitet, da han er bror av en av eierne av boligfeltet Lauvåsen.

Forvaltningslovens § 6 bokstav b) sier at en offentlig tjenestemann er ugild til å tilrettelegge grunnlaget for en avgjørelse eller treffe en avgjørelse i en forvaltningssak når han er i slekt eller svogerskap med en part i opp- eller nedstigende linje eller i sidelinje så nær som søsken.

Votering over habilitet:

Representanten ble enstemmig å se som inhabil.

Johnny Varhol fratrådte møtet, og nestleder Rune Kvammen ledet møtet under behandling av saken.

I denne saken var det 5 stemmeberettigede.

Votering over kommunedirektørens innstilling:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Hovedutvalg for teknisk, miljø og næring fremmer saken og legger Detaljregulering for Lauvåsen BK4, datert 11.11.2025, med tilhørende bestemmelser datert 19.11.2025, ut på høring og offentlig ettersyn etter planog bygningslovens §§ 5-2 og 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve deler av Områderegulering for Lauvåsen, vedtatt 30.03.2017 (planID 201316), og deler av Detaljregulering for Lauvåsen BK3, vedtatt 19.06.2019 (planID 201738), inkludert alle senere planendringer og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av Detaljregulering for Lauvåsen BK4, planID 202202.

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.

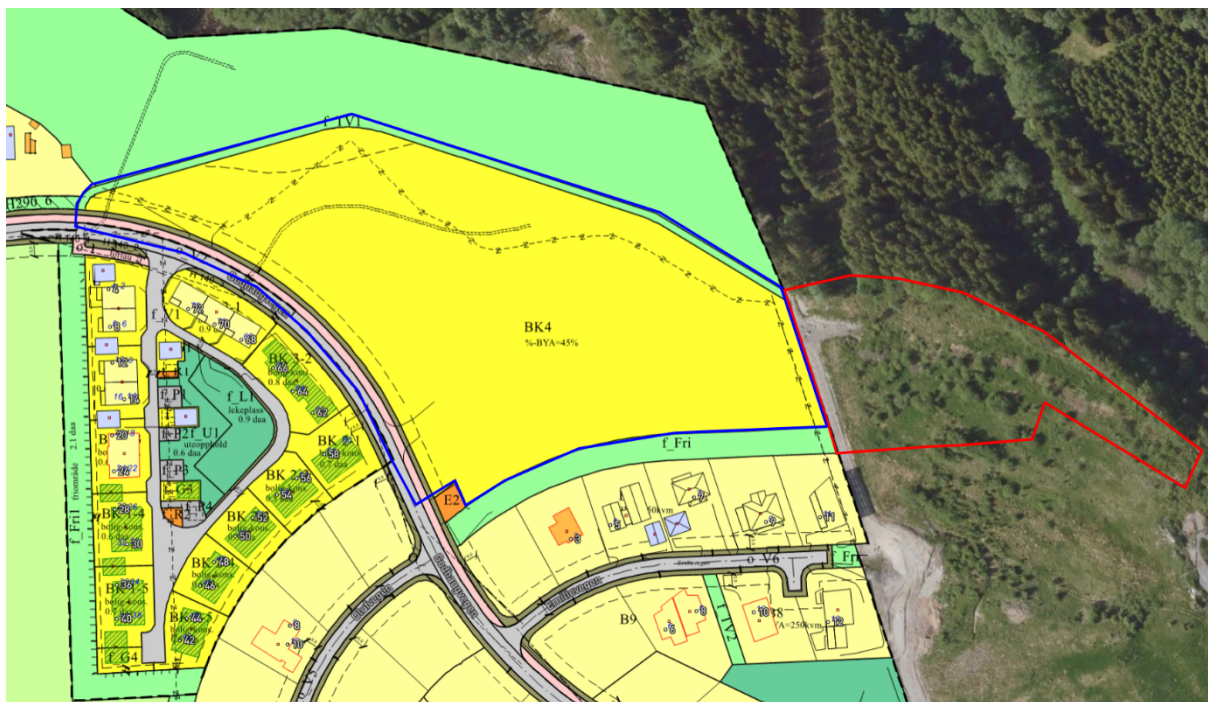
Saksopplysninger

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 vil varsles om utvidet planavgrensning i forbindelse med varsling av offentlig ettersyn.



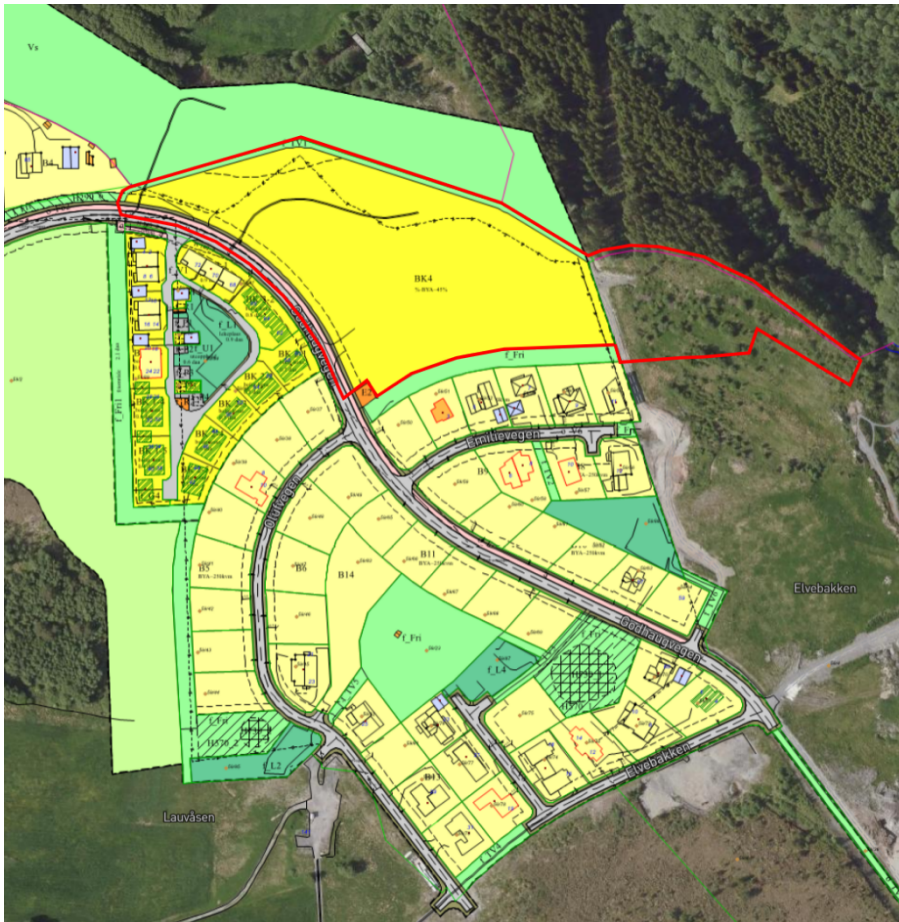
Figur 1: Planavgrensning ved oppstart vist med blå markering, utvidet planavgrensning vist med rød markering.

Saken legges nå frem for høring og offentlig ettersyn.

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 ConsulentPartner AS på vegne av Elvebakken AS.

Planforslaget som nå foreligger til behandling, består av:

- Plankart i målestokk 1:1250, datert 11.11.2025
- Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 19.11.2025
- Planbeskrivelse, datert 19.11.2025

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

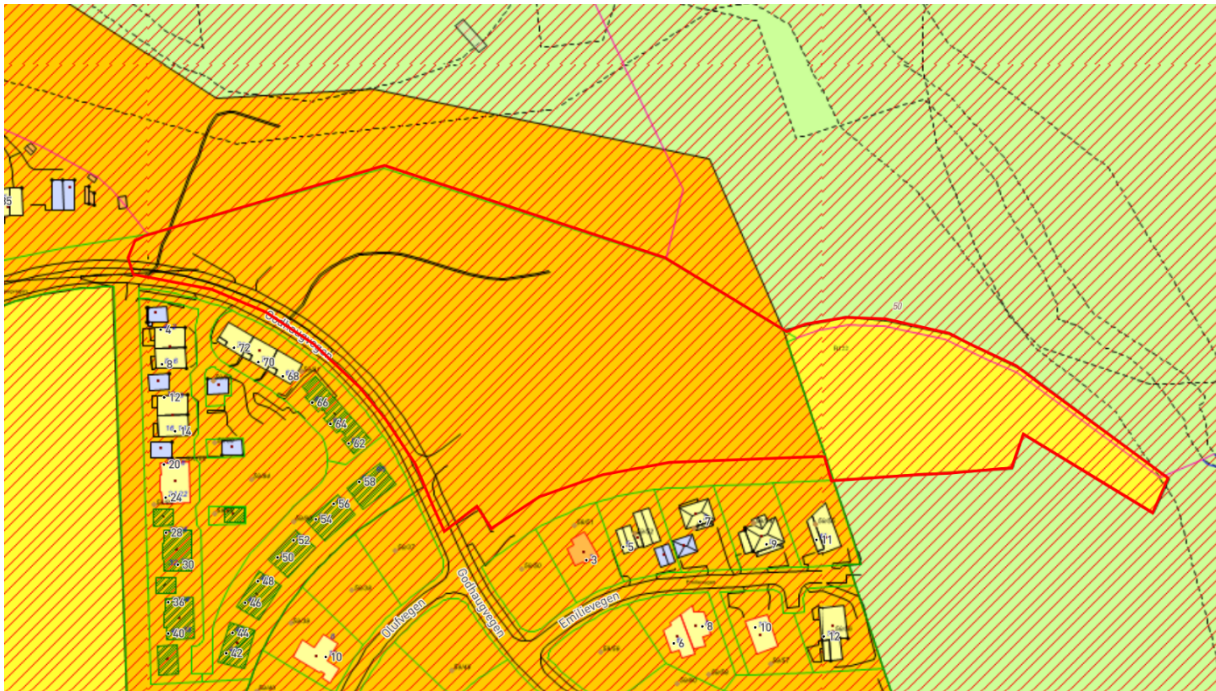
I gjeldende kommuneplanens arealdel for Fræna kommune 2015-2027 er området avsatt til Boligbebyggelse og Landbruk-, natur- og friluftsmål (LNF).



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).

Ved andregangs offentlig ettersyn fikk området for utvidelsen B122 innsigelse fra Statsforvalteren.

B122 – Sylte-Lauvåsen, utviding av BK4

Arealet ligg langt innafor foreslått byggegrensa på 50 meter mot større vassdrag. Rødalselva er anadrom strekning og er ein viktig gytebekk. Arealet ligg rett ved ein bratt kant ned til elva, og anleggsarbeid her kan fort føre til avrenning til vassdraget. Vi ber om arealet trekkast vekk frå elva i tråd med foreslått byggegrense. Vi **fremmer motsegn** inntil dette er gjort.

Innsigelsen må trekkes før ny kommuneplanens arealdel kan vedtas.

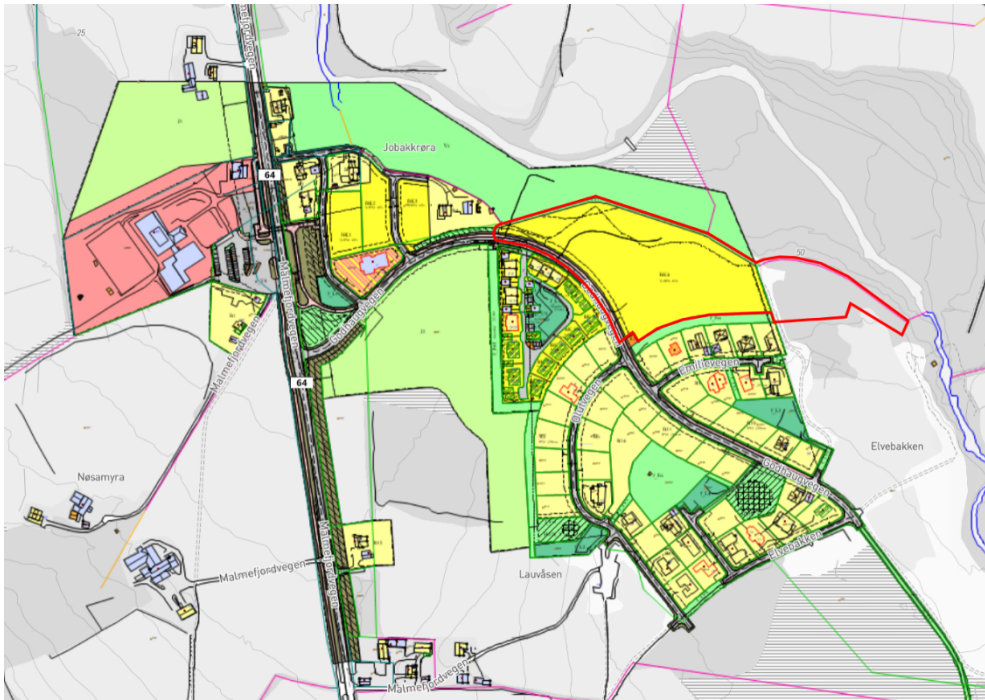
I reguleringsplanforslaget til BK4 er byggegrensen på 50 meter ivaretatt.

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.

Politisk behandling

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.

Planinitiativet har fått inn merknader til varsel om oppstart, og planforslag legges nå frem for førstegangsbehandling og offentlig ettersyn i HTMN.

Innkomne merknader til planoppstart

I henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser varslet Consulentpartner AS oppstart av Detaljregulering for Lauvåsen – BK4 i perioden 01.08.2022 – 05.09.2022. Varselet ble sendt til regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 7 merknader. Merknadene ligger som vedlegg til saken.

Sammendrag av uttalelser til varsel om oppstart, samt tiltakshavers/konsulents kommentar følger under:

01.08.2022 med høringsperiode til 05.09.2022.

Statsforvalteren i Møre og Romsdal, datert 25.08.2022

Sammendrag av uttalelse:

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 rensegrad 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.

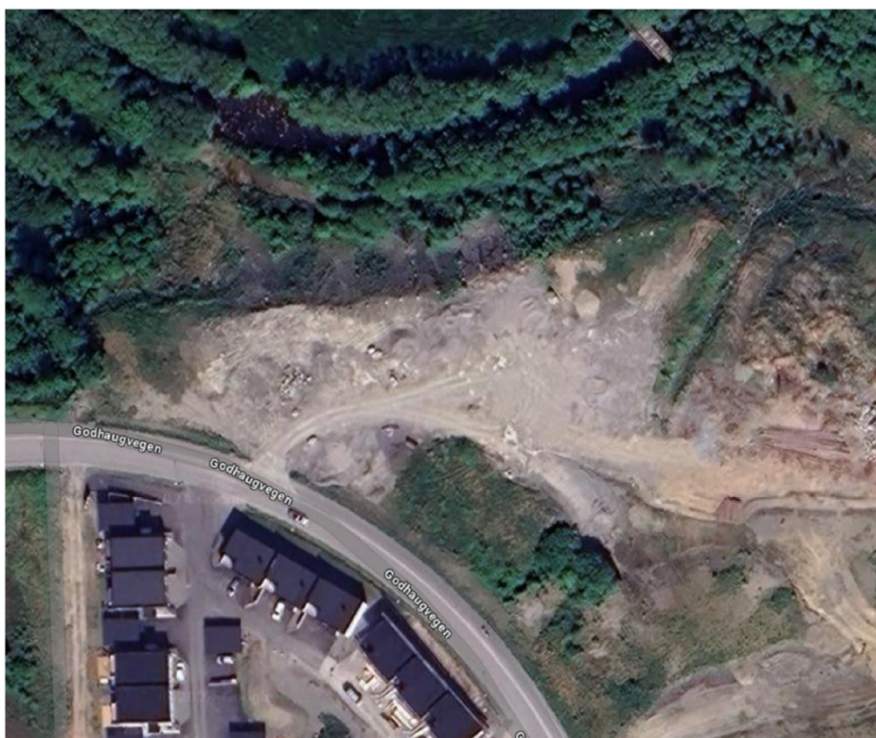
De konkluderer med at de ikke har merknader til at det blir utarbeidet detaljregulering, men viser til innspillene og ber om at disse blir tatt hensyn til.

Konsulentens kommentar:

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 figur under.



Figur 7: 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.

Merknaden tas til orientering.

Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 19.09.2022

Sammendrag av uttalelse:

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.

Konsulentens kommentar:

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.

Merknaden tas til følge.

Møre og Romsdal fylkeskommune, vannforvaltning, datert 19.09.2022

Sammendrag av uttalelse:

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.

Konsulentens kommentar:

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 kommentaren til NVE's innspill under. 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.

Merknaden tas til følge.

Statens vegvesen, datert 25.08.2022

Sammendrag av uttalelse:

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 avkjørsler/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.

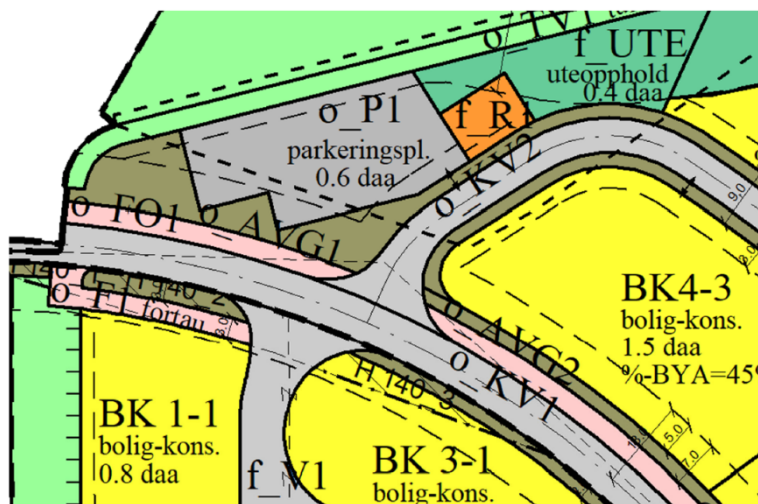
Konsulentens kommentar:

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.



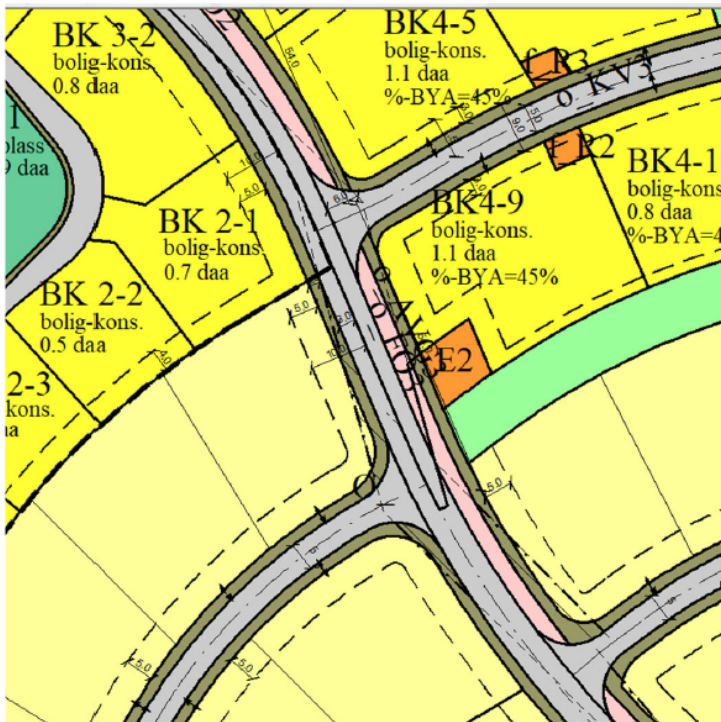
Figur 8: Avkjøring o_KV2 fra Godhaugvegen til venstre.

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:



Figur 9: utklipp fra plankart med både detaljreguleringen for 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:



Figur 10: 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.

Merknaden tas til orientering.

Norges vassdrag- og energidirektorat, datert 02.09.2022

Sammendrag av uttalelse:

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.

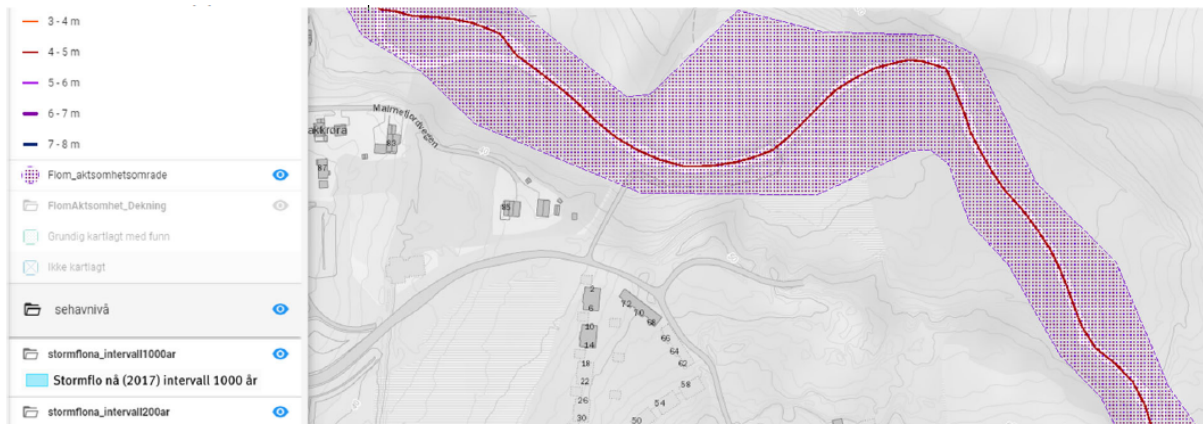
Ta hensyn til kantvegetasjon og unngå inngrep i vassdrag: vegetasjonsbeltet i områdereguleringen bør opprettholdes. Et naturlig vegetasjonsbelte langs elva er med på å bevare elvens flomdempingseffekt, og dens biologiske mangfold.

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.

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.

Konsulentens kommentar:

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



Figur 11: Aktsomhetsområde for flom.

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.

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.

Merknaden tas til orientering.

Mattilsynet, datert 01.09.2022

Sammendrag av uttalelse:

Nok og helsemessig trygt vann til området inkludert kapasitet på slokkevann. Plante-helse: 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.

Konsulentens kommentar:

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

Merknaden tas til orientering.

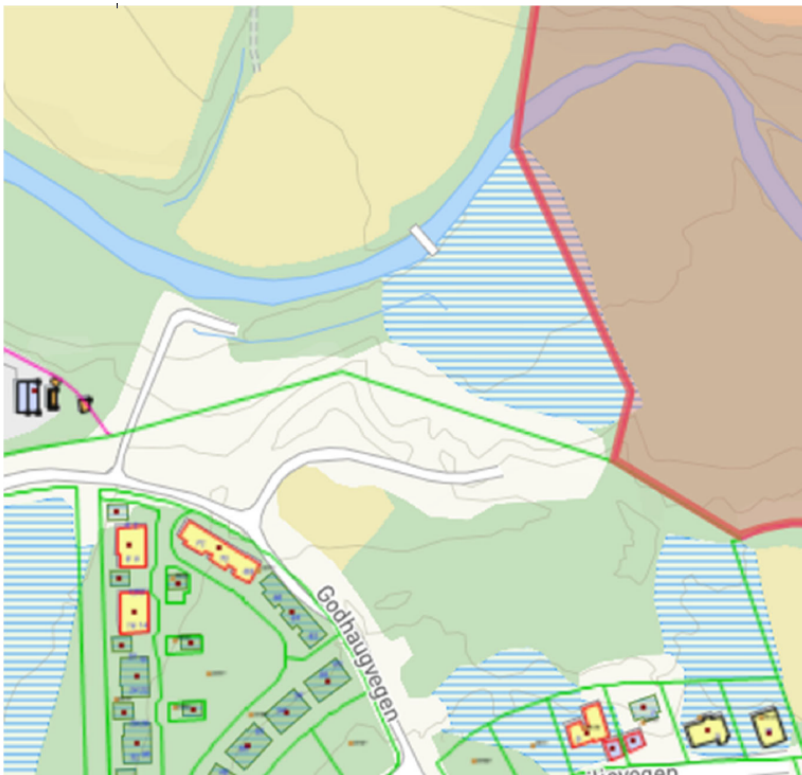
Frank Rødseth på vegne av Asbjørg H. Rødseth, naboeiendom gnr/bnr 57/7, datert 15.08.2022

Sammendrag av uttalelse:

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

Konsulentens kommentar:

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.



Figur 12: Eiendom 57/7 avgrensning vist med rødt, kilde kommunekart.com

Merknaden tas til orientering.

Vurdering:

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 unødvendig.

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 punk 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, 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.

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 vegetasjons-

belte mellom store deler av turvegen og elven, dette er videreført fra områdereguleringen.

Risiko og sårbarhet

Statsforvalterens sjekkliste for vurdering av risiko- og sårbarhet er utfyllt og ligger som vedlegg i saken. Tema som kommenteres er følgende:

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.

Flomfare

Planforslaget har ingen virkning på flomaktsomhetsområde i Rødalselva.

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 bestemmelsenes 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 kjøreveiene.

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.

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.

Planforslaget er hovedsakelig i tråd med gjeldende kommuneplanens arealdel for Fræna kommune 2015-2027, som er avsatt til boligformål. Unntaket er utvidelsen i nordøst som har LNF formål.

I forslaget til ny kommuneplanens arealdel som pr dd ikke er vedtatt, samsvarer planforslaget. Kommuneplanforslaget har formålene bebyggelse og anlegg (dette siden det er reguleringsplan i området) og boligformål på utvidelsen. Området for utvidelsen har fått innsigelse knyttet til byggegrense 50 meter fra elven.

Området for Lauvåsen har vedtatt områderegulering fra 2017. I denne områdereguleringen er området for BK4 avsatt til boligbebyggelse, konsentrerte småhus. Planforslaget er i samsvar med dette formålet, med unntak for utvidelsen i nordøst som er uregulert.

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.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Kommunedirektøren at planforslaget detaljregulering for Lauvåsen BK4, planID 202202 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

- 1 Plankart datert 11.11.25
- 2 Plankart datert 11.11.25 A3
- 3 Bestemmelser datert 19.11.25
- 4 Planbeskrivelse datert 19.11.25
- 5 Profiler ved f_LEK4
- 6 Sjekkliste ROS
- 7 Illustrasjon 14.11.25
- 8 Geoteknisk datarapport
- 9 Geoteknisk prosjekteringsrapport
- 10 Uttale Statsforvalteren
- 11 Uttale Fylkeskommunen
- 12 Uttale Fylkeskommunen - vassforvaltning
- 13 Uttale Statens Vegvesen
- 14 Uttale NVE
- 15 Uttale Mattilsynet
- 16 Uttale Frank Rødseth