



Saksfremlegg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
4/2025	23.01.2025	Hovedutvalg teknisk, miljø og næring
5/2025	13.02.2025	Kommunestyre

Detaljregulering for Myrbostad - Pilestredet boligfelt - til endelig vedtak

Kommunedirektørens innstilling

1. Detaljregulering for Myrbostad - Pilestredet boligfelt, planID 201510, datert 07.08.23, sist endret 08.01.25, med tilhørende bestemmelser datert 07.08.23, sist endret 08.01.25, vedtas etter plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Deler av Reguleringsplan for Myrbostad – Hestesportsenter, vedtatt 20.11.2006 (planID 04196) og deler av Reguleringsplan for Moen – Myrbostad, gang-/sykkelveg, vedtatt 31.01.1994 (planID 94098), inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

Hovedutvalg teknisk, miljø og nærings behandling av sak 4/2025 i møte den 23.01.2025:

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Detaljregulering for Myrbostad - Pilestredet boligfelt, planID 201510, datert 07.08.23, sist endret 08.01.25, med tilhørende bestemmelser

datert 07.08.23, sist endret 08.01.25, vedtas etter plan- og bygningslovens § 12-12.

2. Deler av Reguleringsplan for Myrbostad – Hestesportsenter, vedtatt 20.11.2006 (planID 04196) og deler av Reguleringsplan for Moen – Myrbostad, gang-/sykkelveg, vedtatt 31.01.1994 (planID 94098), inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

Kommunestyres behandling av sak 5/2025 i møte den 13.02.2025:

Behandling

Denne sak ble behandlet etter PS 3/2025.

Representant Johnny Varhol (FRP) stilte spørsmål om sin habilitet med bakgrunn i at han er eier i området.

Representanten fratradte møtet under behandling av habilitetsspørsmålet. Etter å ha vurdert habiliteten til Varhol (FRP) voterte kommunestyret over habiliteten. Kommunestyret erklærte representanten enstemmig (32 voterende) som inhabil i saken, iht. , jfr. Forvaltningsloven § 6 første ledd bokstav a.

Hovedutvalgets innstilling ble tatt opp til votering, og ble enstemmig vedtatt (32 voterende).

Vedtak

1. Detaljregulering for Myrbostad - Pilestredet boligfelt, planID 201510, datert 07.08.23, sist endret 08.01.25, med tilhørende bestemmelser datert 07.08.23, sist endret 08.01.25, vedtas etter plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Deler av Reguleringsplan for Myrbostad – Hestesportsenter, vedtatt 20.11.2006 (planID 04196) og deler av Reguleringsplan for Moen – Myrbostad, gang-/sykkelveg, vedtatt 31.01.1994 (planID 94098), inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

Sammendrag

Detaljregulering for Myrbostad – Pilestredet boligfelt er i tråd med kommuneplanens arealdel for Fræna kommune 2015- 2027.

Formålet med Detaljregulering for Myrbostad - Pilestredet boligfelt er å gi et variert botilbud til innbyggerne i Hustadvika kommune. Planen legger opp til en

blanding mellom frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse. Det kan bli 51 boenheter i området. Seks av disse er i eksisterende eneboliger.

Planprosessen fra melding om oppstart av plan (2015) til fremlegg til vedtak (2025) har tatt tid. Gjennom dialog og samarbeid mellom kommune og forslagsstiller/konsulent foreligger det nå en komplett detaljreguleringsplan til vedtak.

Saksopplysninger

Det ble meldt oppstart av planarbeidet den 30.06.15. Da det gikk lang tid uten utvikling i saken, ble det den 10.12.18 sendt ut e-post til interessentene for å høre om det er tilkommet nye momenter som må hensyntas i planarbeidet.

Til sammen kom det inn 9 merknader, hvorav tre merknadsgivere har uttalt seg både i 2015 og i 2018. Merknadene ble svart ut i forbindelse med at planen ble lagt ut på offentlig ettersyn.

Hovedutvalget for teknisk, miljø og næring vedtok 30.08.23 (sak 64/2023) å legge planforslaget ut til høring og offentlig ettersyn. Høringsperioden var 13.09 – 25.10.23.

Det kom i høringsperioden inn 4 merknader, derav 2 innsigelser. Innsigelsene kom fra Statsforvaltaren og Møre og Romsdal fylkeskommune.

Kommunen mottok komplett sett reviderte dokumenter fra konsulent 07.10.24. Kommunen sendte 08.10.24 reviderte dokumenter til Statsforvaltaren og fylkeskommunen med forespørsel om trekk av innsigelse.

Etter forespørsel om tilbakemelding på dato for svar sendt 12.11.24, mottok Hustadvika kommune 20.11.24 svar fra Statsforvaltaren om at de trekker sin innsigelse.

Hustadvika kommune etterspurte fylkeskommunen om når kommunen kunne forvente tilbakemelding om dato for svar på forespørsel om trekk av innsigelse; 12.11.24, 15.11.24, 20.11.24 og deretter 25.11.24. Kommunen fikk 25.11.24 svar fra fylkeskommunen at saken skulle diskuteres i internt møte 28.11.24. Kommunen måtte på nytt etterspørre svar i saken 06.12.24 og 08.12.24, samt 17.12.24. Da det etter nyttår enda ikke var mottatt svar, tok kommunen igjen kontakt med fylkeskommunen 07.01.25, hvorpå det kom formelt brev fra fylkeskommunen dagen etter. Møre og Romsdal fylkeskommune trakk sin innsigelse i brev av 08.01.25 (brevet er imidlertid feildatert til 15.10.24, som er dato for opprettelse av brevet).

Planområdet



Figur 1: Oversiktskart som viser beliggenheten til planområdet.

Planforslaget

Forslag til detaljregulering for Myrbostad - Pilestredet boligfelt er utarbeidet av ConsulentPartner AS på vegne av Pilestredet Boligutvikling AS og Johnny Varhol. Planforslaget som nå foreligger til behandling, består av:

- Plankart i målestokk 1:1000, datert 07.08.23, sist endret 08.01.25
- Reguleringsbestemmelser, datert 07.08.23, sist endret 08.01.25
- Planbeskrivelse, datert 08.01.25

Hensikten med planforslaget

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for boligbygging i form av konsentrert bebyggelse og eneboliger. Bakgrunnen for planarbeidet er et ønske om gjennomføring av del av kommuneplanens arealdel 2015-2027 for Fræna kommune, hvor området er avsatt til blant annet framtidig boligbebyggelse.

Eiendomsforhold

Hjemmelshavere i området er:

- Gbnr. 50/6, hjemmelshaver Helge Myrbostad
- Gbnr. 50/65 og 56/194, hjemmelshaver Møre og Romsdal fylkeskommune
- Gbnr. 50/83, hjemmelshaver Fræna kommune
- Gbnr. 50/97, hjemmelshaver Pilestredet Boligutvikling AS
- Gbnr. 56/36, hjemmelshaver Johnny Varhol
- Gbnr. 56/53 og 116, hjemmelshaver Janita Varhol Haugnes
- Gbnr. 56/63, hjemmelshaver Lampoon Lien
- Gbnr. 56/87, hjemmelshaver Jon Ole Løvold
- Gbnr. 56/115, hjemmelshaver Stein Ove Gjendem

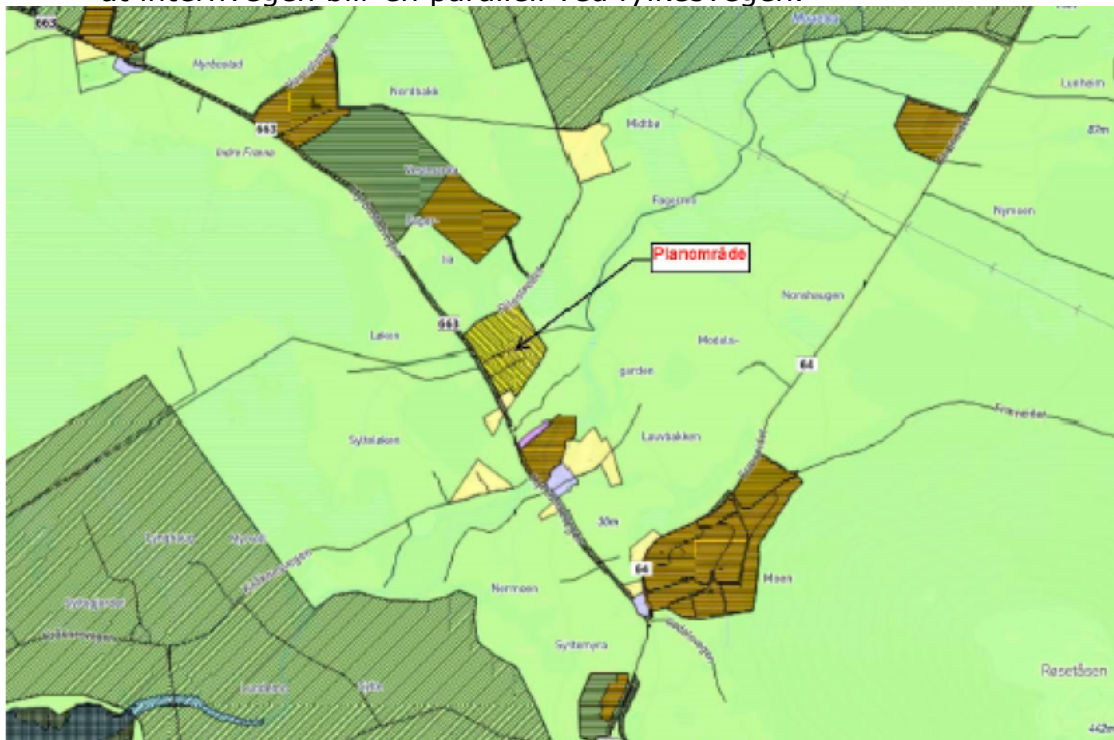
Forhold til overordnede planer

Planområdet er omfattet av kommuneplanens arealdel 2015-2027 for Fræna kommune. Området er avsatt til framtidige boliger med krav om felles reguleringsplan. En liten del av planområdet har i kommuneplanen formål som eksisterende boliger.

Planområdet ligger i en gjennomføringszone med krav om felles planlegging for eiendommene i området, og at grunneierne skal søke å komme fram til felles løsninger. Antall boenheter og arealbruk er avklart i samråd med tiltakshaverne (tre grunneiere).

I planleggingen er det blant annet lagt vekt på følgende;

- Muligheter for variert størrelse og utseende på boenhetene.
- Fellesområde sentralt i områdene (tun) for konsentrert bebyggelse, med
- gode tilkomstmuligheter for alle beboerne.
- En litt større lekeplass plassert noenlunde sentralt i området.
- Vegplanlegging med god dialog med statens vegvesen, dette spesielt fordi at internvegen blir en parallell ved fylkesvegen.

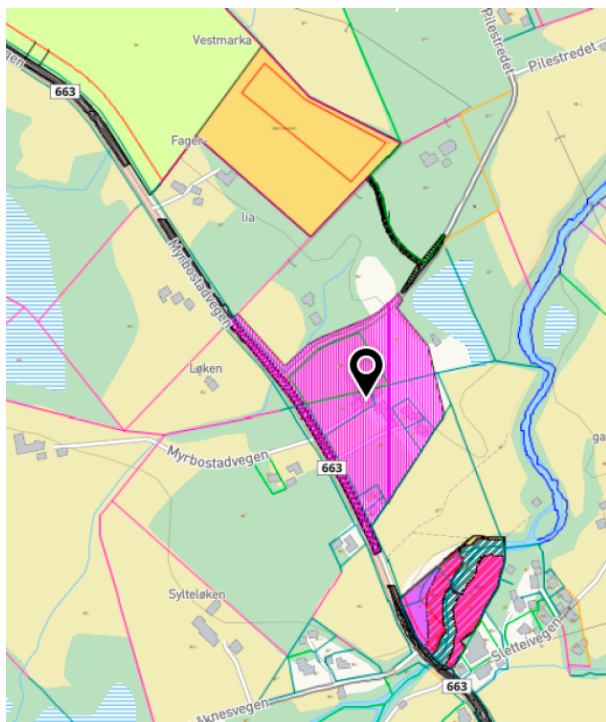


Figur 2: Kommuneplanens arealdel 2015-2025 for Fræna kommune.

Gjeldende reguleringsplan

Området er ikke tidligere regulert.

Den nye planen vil imidlertid berøre to gjeldende reguleringsplaner. Dette gjelder Reguleringsplan for Myrbostad – Hestesportsenter mot nordvest, vedtatt 20.11.2006 (planID 04196) og Reguleringsplan for Moen – Myrbostad, gang-/sykkelveg i sør, vedtatt 31.01.1994 (planID 94098).



Figur 3: Oversiktskart over gjeldende reguleringsplaner i nærheten.

I forbindelse med Myrbostad Hestesportsenter gjøres ingen endringer. Det er tatt med en liten del av vegareal kun for å vise hele lengden på frisktlinjen for innkjøring til planområdet.

I forbindelse med Reguleringsplan for Moen – Myrbostad, gang-/sykkelveg gjelder endringene regulering av kollektivholdeplasser (busslommer), sanering av tre direkteavkjørsler som samles til én avkjørsel i krysset mellom fylkesvegen og Pilestredet, samt små korrigeringer for å samsvare med den faktiske forhold.

Om lag 150 meter sørøst for planområdet er Sylteosen Betong. Området har en nylig vedtatt reguleringsplan (planID 11010), av 25.05.2023.

Politisk behandling

Det ble meldt oppstart av planarbeidet den 30.06.2015. Da det gikk lang tid uten utvikling i saken, ble det den 10.12.18 sendt ut e-post til interessentene for å høre om det er tilkommet nye momenter som må hensyntas i planarbeidet.

Til sammen kom det inn 9 merknader, hvorav tre merknadsgivere har uttalt seg både i 2015 og i 2018. Merknadene ble svart ut i forbindelse med at planen ble lagt ut på offentlig ettersyn.

Hovedutvalget for teknisk, miljø og næring 30.08.2023 (sak 64/2023) vedtok å legge planforslaget ut til høring og offentlig ettersyn. Høringsperioden var 13.09 – 25.10.2023.

Det kom i høringsperioden inn 4 merknader, derav 2 innsigelser. Innsigelsene kom fra Statsforvaltaren og Møre og Romsdal fylkeskommune. Planforslaget ble revidert for å imøtekomme innsigelsene. Disse ble henholdsvis trukket 20.11.2024 og 08.01.2025.

Sammendrag og kommunedirektørens vurdering av uttalelser til første gangs offentlig ettersyn følger under:

Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 27.10.2023

Busslommene innenfor planområdet er planlagt kortere enn Statens vegvesens N100 handbok tillater. Busslommen o_K2 må ha plattform og gangareal fram til krysningspunktet. Planforslaget tar ikke tilstrekkelig vare på trafikksikkerhet og framkommelighet.

Krav for å trekke innsigelse: bussholdeplassene må bli regulert i tråd med kravene i N100 (krav 4.3.3.2-1). Busslommen må reguleres som busslomme med venteareal (plattform og gangareal), jf. SVV handbok V123 kap. 4.4.

Trafikkkfarlig for myke trafikanter. Ikke regulert fortau/gang- og sykkelveg for o_K2, trygg tilkomst til holdeplass og trygg kryssing av vegen fra bussholdeplassene.

Trygg kryssing vil være etablering av tilrettelagt krysningspunkt med forsterka belysning, SVV N100.

Krav for å trekke innsigelse: Trygg kryssing av fylkesvegen er regulert inn i plankart og sikret i rekkefølgebestemmelsene før ny utbygging innenfor planområdet kan skje. Må også reguleres inn venteareal i bakkant av holdeplass o_K2.

Siktutfordring mellom kryssende gang- og sykkelveger, på grunn av tilknytningsvinkel og passering av leskur mot o_GSV1.

Plassering av gang- og sykkelvegsforbindelsen må justeres for sikt.

Krav for å trekke innsigelse: plassering av gang- og sykkelforbindelsen mellom o_V3 og o_GSV1 må justeres slik at det blir opparbeid tilstrekkelig sikt.

Ønsker beskrivelse av hvorfor vegbredden for fylkesvegen er regulert med ulike mål. Forutsetter at bredde på fylkesveg blir regulert med riktige mål, i hh.t. SVV sine gjeldende krav og retningslinjer (N100).

Kommunedirektørens vurdering:

Det er gjort endringer i størrelsen på busslommene, det er lagt inn kryssing av fylkesvegen og det er lagt inn gangadkomst, plattform og leskur for o_K2. Endringen medfører flytting av eksisterende leskur ved o_K1. Tilkomst til busslomme o_K2 er sikret ved fotgjengerovergang over fylkesvegen. Overgangen skal ha belysning i henhold til Statens Vegvesen håndbok N100. Fotgjengerovergangen er vist på plankartet med juridisk linje 1226.

Utformingen av busslommene følger kravet ved bygging av ny veg. Kravene er hentet fra Statens Vegvesens håndbok N-V123, kollektivveiledning. Kravene resulterer i at busslommene har en total lengde på 70 meter.

Videre er gang-/sykkelvegføringen gjennom Støyvoll o_SV3 endret til gangveg/gangareal. Gangvegen er regulert med en bredde på 2,5 meter. I tillegg er arealet inntil denne omgjort til annen veggrunn hvor støyskjermer er tenkt

satt opp. Gangarealet gjennom vollen er planlagt som en sluseløsning, noe som både vil muliggjøre støyskjerming i åpningen samtidig som man oppnår redusert fart. I og med at vi oppnår redusert fart vil de som kommer syklende langs fylkesvegen på o_GSV1 ikke ha samme behovet for sikt til gangarealet. Likevel er siktsonen lagt inn i plankartet og må hensyntas ved etablering av støyskjermene og støyvollene.

Vegføring og vegbredde langs fylkesvegen tar utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan for området, planid 940989. Vi ser at denne ikke stemmer helt med vegføringen som framkommer av digitalt kart. Planen har ikke til hensikt å endre fylkesvegens bredde. For å tilpasse til gjeldende forhold, slik at o_K1 og o_K2 kan ta utgangspunkt eksisterende vegkant er formålsgrensene lagt slik at det framkommer annen bredde enn det som er nevnt i SVV N100, men bredden er større enn nevnt bredde i håndboken.

Merknaden tas til følge.

Statsforvaltaren i Møre og Romsdal, datert 23.10.2023

Rapporten og støysonekart fra Sweco viser ikke til støynivå på ulike fasadehøyder, og oppfyller ikke kraven til støyfaglig utredning på detaljreguleringsnivå. Boenheter i andre etasje vil, ut fra kartene, være utsatt for vegtrafikkstøy over tilrådde grenseverdier.

Krav for å trekke innsigelsen: støyforhold må være utredet og avklart, slik at boligene er sikret et tilfredsstillende støynivå.

- *Utarbeide støyfaglig utredning der støynivå blir tallfestet i tabell/punkt i kart for representative høyder for boligene (jf. Tabell 2 i T-1442/2021)*
- *Lekeareal kan ikke ligge i gul eller rød sone*

Støytiltak som går fram av støyutredninger skal innarbeides i plankart og bestemmelser.

Fulldyrka jord i planområdet. Det bør taes inn i planbestemmelsene hvordan matjord kan omdisponeres. Det finnes bedre løsninger for støyvoll enn god matjord.

Kommunen bør være oppmerksom på konfliktpotensialet ved plassering av boliger nært jordbruksareal i drift. Foreslått buffersone, bør være del av eksisterende planområde og ikke ta mer dyrka jord.

Kommunedirektørens vurdering:

For å imøtekomme innsigelser til planforslaget, etter offentlig ettersyn, er det utført en ny utvidet støyrapport av Sweco. Denne viser blant annet støynivået ved fasadene på de planlagte boligene med og uten støyskjermingstiltak. Den viser også at skjermingstiltakene gjør at leke- og uteoppholdsarealer får støynivå under grenseverdier for gul sone. Rekkefølgebestemmelse 8.7 sikrer at støytiltak må være ferdig opparbeidet før det blir gitt brukstillatelse for nye boliger i området.

Det er tatt inn et punkt i fellesbestemmelser angående matjord.

Det er ikke aktuelt å ta inn buffersone i planen. Det går en liten kanal/bekk som skiller landbruksjorden mot planområdet. Denne har et naturlig belte med vegetasjon i form av trær og busker. Denne vegetasjonen beholdes og vil fungere som en naturlig buffer mellom boliger og jordbruksdriften

Merknaden tas delvis til følge.

Statens vegvesen, datert 27.09.2023

De skriver at planforslaget er godt gjennomarbeidet, og deres tidligere innspill er tatt til følge. De vil likevel bemerke følgende:

Gang- og sykkel forbindelsen mellom o_V3 og o_GSV1 må sikres god sikt til begge sider i tilknytningspunktene. Busslommene er planlagt kortere enn normalkravet. Dette må avklares med Møre og Romsdal fylkeskommune, og må minimum planlegges etter utbedringsstandard.

Busslommen o_K2 må også planlegges med plattform og gangareal frem til et krysningspunkt. Krysningspunktet må etableres med forsterket belysning i henhold til krav i N100. Det bør også settes av areal til leskur.

Arealet vegformål synes å omfatte kun kjørebane. Normalt i vegplanleggingen inngår hele veggbredden (skulder til skulder) da det er en del av kjørevegen.

Kommunedirektørens vurdering:

Se kommunedirektørens vurdering under Møre og Romsdal fylkeskommune.

Merknaden tas til følge.

Mattilsynet, datert 18.10.2023

Viktig at alle drikkevannsforsyninger som kan bli påvirket av utbyggingen blir kartlagt og tatt nødvendig hensyn, da Mattilsynet ikke har full oversikt over private vannverk i området. Sørge for å sikre nok helsemessig trygt drikkevann både under- og etter byggeperioden. Eventuell konflikt med tekniske installasjoner må undersøkes.

Slokkevann må tas med i planlegging av drikkevannsforsyning. Uttak av slokkevann av underdimensjonerte vannforsyningsystem kan få uønskede følger, for eksempel ved vannets hygieniske kvalitet.

Tiltakshaver har plikt til å hente inn status av forekomster av eventuelle planteskadegjørere, inkludert tiltak for å hindre spredning. Gjelder alt anleggsarbeid som omfatter matjord.

Kommunedirektørens vurdering:

Både Sylteosen Vassverk og kommunen har sagt at de er i stand til å forsyne feltet med både med drikkevann og slokkevann. Vi har gått ut fra at både det private vassverket og kommunen da leverer vann av god nok hygienisk kvalitet. Det er tatt inn i et punkt om tiltak for å hindre spredning av planteskadegjørere i bestemmelsene.

Merknaden tas til orientering.

Trekk av innsigelser

08.10.2024 sendte Hustadvika kommune forespørsel til Møre og Romsdal fylkeskommune og Statsforvaltaren om å trekke deres innsigelser (ligger vedlagt).

Hustadvika kommune mottok 20.11.2024 svar fra Statsforvaltaren om at de trekker sin innsigelse, mens Møre og Romsdal fylkeskommune først etter gjentatte purringer svarte på forespørselen fra kommunen og trakk sin innsigelse 08.01.2025 (brevet er feildatert til 15.10.2024).

Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 08.01.2025

Ved fråsegn til offentleg ettersyn fremma vi motsegn til planforslaget på følgende punkt:

- *uriktig utforming og dimensjonering av busshaldeplassane, inkludert plattform og gangareal*
- *utilstrekkeleg vurdering/etablering av trygge kryssingspunkt, inkludert rekkefølgekrav*
- *manglande tilstrekkeleg sikt mellom kryssande gang- og sykkelveg*

I mottatt førespurnad er det gjort fleire endringar i planforslaget, for å svare ut våre motsegn. På bakgrunn av dei endringane som er gjort og rekkefølgeføresegn som er lagt inn i planføresegna, finn vi grunnlag for å trekke våre tidlegare motsegn til planforslaget.

Videre merknader:

Den juridiske linja i plankartet må bli fjernet, og erstattet med tilrettelagt kryssingspunkt.

En må kontakte Møre og Romsdal fylkeskommune for å opprette en gjennomføringsavtale med fylkeskommunen.

Kommunedirektørens vurdering:

Merknaden tas til følge.

Juridisk linje tas ut, og det legges til en hensynssone H410 med tilhørende bestemmelser:

7.2 Infrastruktursone (H410)

7.2.1 Område H410 er avsatt til infrastruktursone.

7.2.2 I sonen skal det etableres tilrettelagt kryssingspunkt med forsterket belysning.

7.2.3 Kryssingspunktet skal tilrettelegges i samråd med vegeier (Møre og Romsdal fylkeskommune).

7.2.4 Krav til kryssingspunktet vil framgå av gjennomføringsavtale mellom vegeier og tiltakshaver.

Statsforvaltaren i Møre og Romsdal, datert 20.11.2024

Støyrapporten er oppdatert og viser støyforhold for representative høyder for bosetningen. Det er sett rekkefølgekrav om opparbeidelse av støyvoll/støyskjerm. Uteoppholdsareal/lekeområder oppnår anbefalte støynivå.

Støykartet viser at det bare er boenheter i 2.etasje på delområde BK3 som etter etablering av støyvoll/støyskjerm vil ha grenseverdier over anbefalt støynivå. Av støyrapporten går det frem at alle boliger kan innfri krav til stille side, stille uteoppholdsareal og tilfredsstillende innendørs støynivå. Dette forutsetter en planløsning som gir støyutsatte boliger tilgang på stille side (gjennomgående leiligheter) og bruk av lydvinde ved behov.

For å sikre akseptabel løsning for boenhetene i 2.etasje på delområde BK3 ber de om at en innlemmer i bestemmelsene at «Boenheter med støynivå over grenseverdier (55dB) ved fasade må være gjennomgående mot en stille side. Minst et soverom skal plasseres mot stille side».

Med vilkår av at dette blir innlemmet i bestemmelsene kan de trekke innsigelsen de fremmet til manglende avklaring og hensyn til støy i brev av 23.oktober 2023.

Kommunedirektørens vurdering:

Merknaden tas til følge.

Følgende bestemmelse er lagt til:

4.3.3 Området BK3 er avsatt til to- eller firemannsboliger. Antall boenheter er maks 6.

4.3.3.1 På område BK3 skal boenheter i andre etasje, som har fasader hvor støynivået ligger over grenseverdien på 55 db, være gjennomgående slik at de har minst en fasade mot stille side.

4.3.3.2 På område BK3 skal minst ett av soverommene i hver boenhet i andre etasje ha åpningsvinde mot stille side.

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

Det har ikke kommet fram opplysninger i saken som skulle tyde på at det kan være arter eller naturtyper innenfor planområdet som påvirkes av tiltakene i planen. Kravet om naturmangfoldloven § 8 om at saken skal basere seg på eksisterende og tilgjengelig kunnskap vurderes 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 nml §§ 9, 10, 11 og 12.

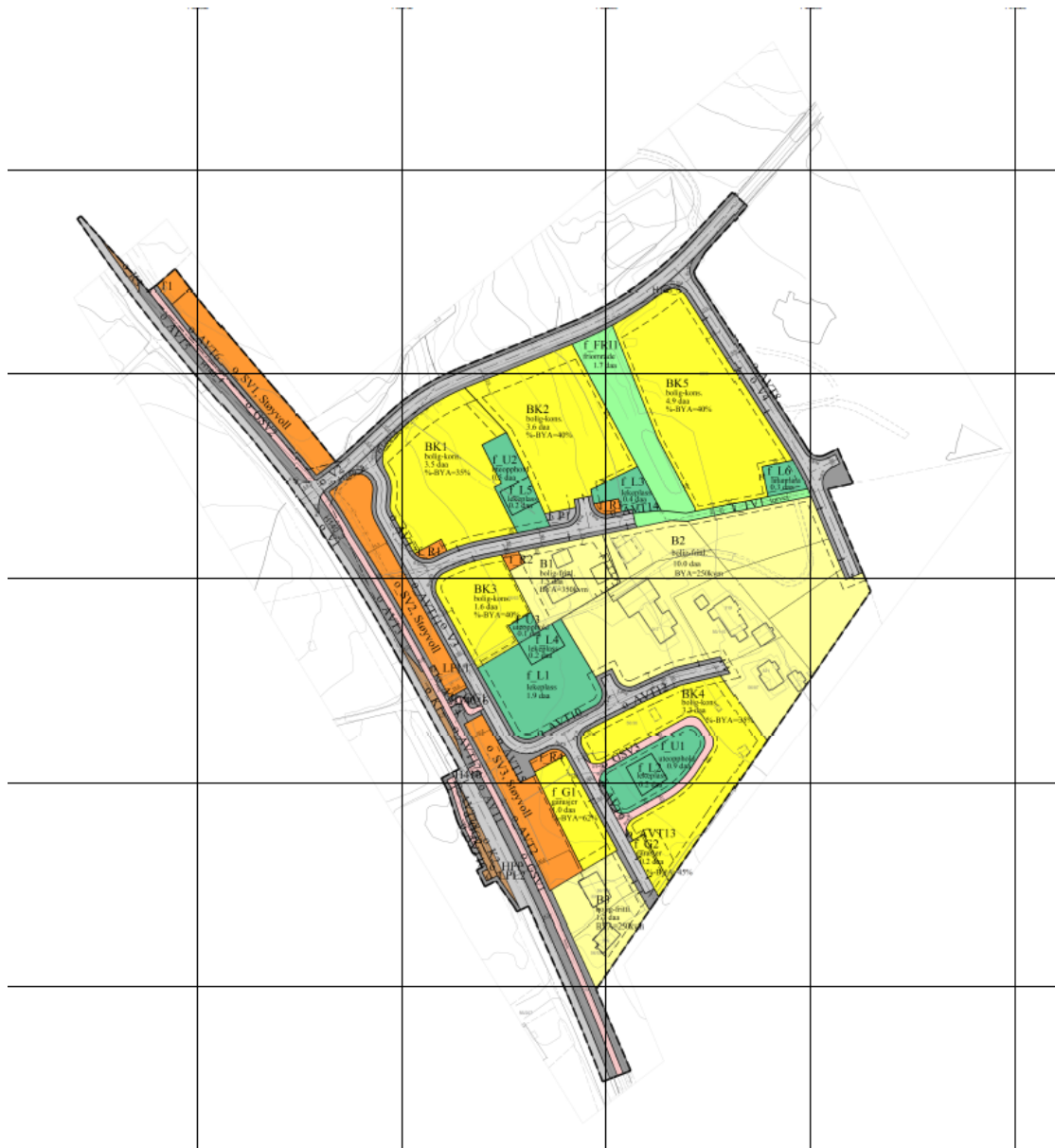
Risiko og sårbarhet

Fylkesmannens sjekkliste for risiko og sårbarhet er gjennomgått og utfylt. Det er ikke knyttet uakseptabel risiko til noen av punktene.

Det er i forbindelse med indikasjoner om ustabile grunnforhold i NVE sitt aktsomhetskart for marin leire gjennomført en grunnundersøkelse av Era Geo. Deres rapporter konkluderer med at områdestabiliteten vurderes som god og tomtene vurderes å være egnet til formålet.

Videre er det utført ny støyvurdering angående trafikkstøy fra fylkesvegen etter første gangs offentlig ettersyn, og utarbeidet en ny rapport fra Sweco. Denne viser blant annet støynivået ved fasadene på de planlagte boligene med og uten støyskjermingstiltak. Den viser også at skjermingstiltakene gjør at leke- og uteoppholdsarealer får støynivå under grenseverdier for gul sone. Det er lagt inn rekkefølgebestemmelser og bestemmelser som sikrer boligbebyggelsen mot støy.

Byggeplanene



Figur 4: Plankart (Større versjon av kartet ligger vedlagt).

Planen legger opp til en blanding mellom frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse. Det kan bli 51 boenheter i området. Seks av disse er i eksisterende eneboliger.

Eneboligene i området videreføres i områdene B1-B3. Område B2 har tre eksisterende eneboliger og fire nye eneboligtomter. I B3 er det ikke planlagt utbygging, men videreføring av eksisterende eneboliger. I B1 videreføres eksisterende enebolig og det legges opp til et garasjebygg med leilighet i andre etasje.

Det er satt av fem områder for konsentrert bebyggelse (BK1-BK5). Det er hovedsakelig planlagt for tomannsboliger og/eller 4-mannsboliger, men også kjedehus. Det er muligheter for å legge til rette for tunløsnings. Det er planlagt for felles garasjer/garasjeanlegg.

I planforslaget er det forsøkt å gjøre tilpasninger til de naturlige høydeforskjellene som eksisterende terreng gir, samt å hensynta tilpasninger til de eksisterende eneboligene.

Støyvoll nordvest i planområdet vil berøre 1,3 daa av en dyrket mark på totalt nesten 9 daa.

Infrastruktur

Planen viser både eksisterende og nye veganlegg, men har ikke til hensikt å endre eksisterende veganlegg. Imidlertid vil tre direkteavkjørsler fra fylkesvegen bli stengt. Som erstatning for disse avkjørslene er det planlagt en samlet avkjørsel fra fv 663 til Pilestredet. Alle eksisterende og nye boenheter får ny adkomst via Pilestredet.

Det er lagt til rette for kollektivfelt med leskur knyttet til eksisterende gang- og sykkelvei som går forbi planområdet.

Det er sikret tilstrekkelig med parkeringsmuligheter for boenhetene gjennom bestemmelser. Det er i planforslaget også foreslått garasjeanlegg for beboere på BK4 og B3.

Trafostasjon i området har for lite kapasitet til å håndtere planlagt utbygging i tråd med planforslaget. Det er i samarbeid med Elinett planlagt å bytte den til en større enhet, og det er avsatt plass til dette i planen.

Hustadvika Brann og Redning har bekreftet at det er nok mengde til brannsløkkevann for feltet, samt at adkomstmuligheter, oppstillingsplasser og snuplasser er tilstrekkelige for brann- og redningstjenesten.

Kommunalteknikk har bekreftet at det er kapasitet med tanke på forsyning av forbruksvann til feltet. Det samme gjelder for avløpskapasitet.

Grønnstruktur

Nye planer i området bør legge opp til en større grad av bevaring av grønne verdier. Det foreslås et friområde som et skille mellom BK5 og BK2. Terrenget i området er slik at de to forskjellige boligområdene blir liggende på to forskjellige nivå. Grønnstrukturen ligger naturlig mellom nivåene og består av en skråning.

Denne er planlagt for en turvei som forbindelse mellom de forskjellige boligområdene i feltet og som adkomst til lekeplass.

Barn og unge

I planen er det lagt vekt på å sikre nok uteoppholdsareal til boenhetene i områdene for konsentrert bebyggelse, samt areal til lekeplasser. Det er tenkt at lekeplasser og felles uteoppholdsareal kan kombineres. Planen har også bestemmelser som sikrer opparbeidelse av disse før det gis brukstillatelse for boligene.

Uteoppholdsareal og lekeplasser er forsøkt plassert sentralt i eller imellom de forskjellige boligområdene. Det er ment at fellesarealene skal virke som tun og naturlige samlingsplasser for boligområdene. Nærlekeplassene f_L2-6 er beregnet for de minste barna, minimum utstyrt med sandkasse, lekeapparat og benk og deler av arealene skal ha fast dekke, og er tilknyttet de ulike delområdene. Lekeplassen f_L1 skal felles for alle boenhetene i området, og skal legges til rette for de litt større barna. På f_L1 skal det legges til rette for varierte aktiviteter, eksempelvis sykling, ball-lek og lignende.

Folkehelse

Området har lett tilgang til gang- og sykkelveg og uteoppholdsarealer som innbyr til fysisk aktivitet. Tilrettelegging av tunløsning tilbyr et mer sosialt levesett som for mange kan være positivt for folkehelsen og motvirke ensomhet.

Økonomiske konsekvenser

Det planlegges for at veianlegg og annen infrastruktur som skal eies og driftes av kommunen.

Flere boenheter kan bety flere barn til barnehagene og skolene i kommunen.

Økt antall boenheter i området kan bety flere potensielle arbeidstakere til kommunen, og økt handel.

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

Detaljregulering for Myrbostad – Pilestredet boligfelt er i tråd med kommuneplanens arealdel for Fræna kommune 2015- 2027, planID 201320, hvor området er avsatt til blant annet framtidig boligbebyggelse, med krav om felles planlegging for eiendommene i området.

Planen legger opp til både eneboliger og konsentrert bebyggelse, som vil gi et mer variert botilbud til innbyggerne i Hustadvika kommune. Området får etablert lekeplasser, noe som mangler per i dag.

Alle beboerne innenfor planområdet vil få ny felles adkomst via Pilestredet. Kommunedirektøren mener at dette klart vil øke trafikksikkerheten langs fylkesveien, samt ferdsel langs gang- og sykkelvegen.

Planforslaget medfører også opparbeidelse av støyvoll mot fylkesvegen. Dette vil også være positivt for eksisterende bebyggelse.

Statsforvaltaren og Møre og Romsdal fylkeskommune hadde ved høring av detaljregulering for Myrbostad-Pilestredet boligfelt innsigelser til planforslaget. Statsforvaltarens innsigelser omfattet mangelfulle støyvurderinger. Fylkeskommunens innsigelser omfattet utforming av bussholdeplasser, trygge krysningspunkt, samt siktforhold for gang- og sykkelveg. Hustadvika kommune har revidert planforslaget etter tilbakemeldinger. Statsforvaltaren og Møre og Romsdal fylkeskommune har på bakgrunn av revidert planforslag trukket sine innsigelser.

Kommunedirektøren kjenner ellers ikke til andre forhold som må avklares før planen blir godkjent. På grunnlag av dette vil kommunedirektøren legge frem saken til sluttbehandling.

Vedlegg:

- 1 Plankart 08.01.2025
- 2 Reguleringsbestemmelser 08.01.2025
- 3 Planbeskrivelse 08.01.2025
- 4 Støyrapport Pilestredet
- 5 Første Støyrapport_Sweco
- 6 Normalprofil støyvoll
- 7 Profil
- 8 Geoteknisk datarapport_ Era Geo
- 9 Geoteknisk prosjekteringsrapport_ Era Geo
- 10 Kapasitet spillvann
- 11 Skisse for kloakkering
- 12 Hustadvika kommune - detaljregulering - reguleringsplan Pilestredet boligfelt gbnr 5636 - motsegn.pdf
- 13 Motsegn 1.offl. ettersyn reguleringsplan Hustadvika 56/36 detaljregulering Pilestre.pdf
- 14 Uttale til detaljregulering for Pilestredet boligfelt - Myrbostad - Hustadvika kommune.PDF
- 15 Uttale til offentlig ettersyn - detaljregulering for Pilestredet boligfelt - Myrbostad, Hustadvika kommune.pdf
- 16 Forespørsel om trekk av motsegn - detaljregulering for Myrbostad-Pilestredet boligfelt, Hustadvika kommune
- 17 Forespørsel om trekk av motsegn - detaljregulering for Myrbostad-Pilestredet boligfelt, Hustadvika kommune
- 18 Trekking av motsegn med vilkår - detaljregulering - Pilestredet boligfelt - Myrbostad - Hustadvi.pdf
- 19 Hustadvika kommune - detaljregulering - reguleringsplan Pilestredet boligfelt gbnr 5636 - trekk av motsegn.pdf