

Sist revidert 08.04.2021

Planbeskrivelse for Mevold Syd

Gjelder privat forslag til reguleringsplan, utarbeidet av Solid Utbygging AS heretter benevnt utbygger (SU)
Planområdet er en del av Gbn. 21/3 i Aukra Kommune.



Innholdsfortegnelse

1. Generelt	3
1.1 Bakgrunn for og formål med planforslaget	3
1.2 Om forslagsstiller	3
1.3 Kommuneplan	3
1.4 Reguleringsplaner	4
2. Planområdet	4
2.1 Planområdet	4
2.2 Boenheter/Utnyttelse	4
2.3 Eierforhold	4
2.4 Topografi, vegetasjon og lokalklima	4
2.5 Biologisk mangfold	4
2.6 Kulturminner	4
2.7 Vegsystem	4
2.8 Vann og avløp	5
2.9 Kartgrunnlag	5
2.10 Planstatus	5
3. Saksgang	5
3.1 Generelt	5
3.2 Merknader/Innspill	5
3.2.1 Vurdering og kommentarer til innkomne merknader/innspill	5
3.2.2 Statens vegvesen, Region midt, datert 09.03.2015	5
Som et uttrekk fra forannevnte brev ønsker vi å kommentere følgende:	5
3.2.3 Fylkesmannen i Møre og Romsdal, datert 26.03.2015	7
3.2.4 Møre og Romsdal Fylkeskommune, datert 07.04.2015	10
4. Planforslag	12
4.1 Planområde med arealbruk	12
4.1.1 Eneboligtomter	12
Arealer merket med lys gul farge og har benevnelsen "Felt A1-A19"	12
4.1.2 Konsentrert bebyggelse	12
4.1.3 Lekeplass:	12
4.1.4 Friområder:	12
4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	12

4.2.1	Generelt	12
4.2.2	Veier og lysanlegg	12
4.2.3	Vann og avløp	12
4.2.4	Elektro og tele	12
4.3	Barn og unge	13
4.3.1	Generelt	13
5.	Konsekvensanalyse	13
6.	Vedlegg	13

1. Generelt

1.1 Bakgrunn for og formål med planforslaget

Mevold Syd ligger i Julsundet i Aukra Kommune. Planområdet er en del av eiendommen gbn. 21/3. Hjemmelshaver og Solid Dale Malo AS (heretter benevnt Tiltakshaver) har inngått en avtale som gir Tiltakshaver en rettighet til å sette i gang reguleringsarbeid for dette området. Ved en eventuell godkjenning av reguleringsplan har Tiltakshaver en rett til å kjøpe området. Mevoldfeltet ligger i en svak skråning mot syd på vestsiden av Fv 662. Terrengets beskaffenhet er slik at de fleste tomter og boenheter vil få utsikt og solgang. Reguleringsplanområdet ligger inntil det eksisterende Mevold Bustadfelt, og det vil i reguleringsarbeidet bli lagt vekt på å utvikle Mevold Syd og Mevold bustadfelt til et helhetlig område. Tiltakshaver har jevnlig henvendelser fra mulige tomtekjøpere, og det er ingen byggeklare tomter i denne delen av Julsundet.

Julsundet i Aukra kommune er et attraktivt bosettingssted. Kommunen har solid kommuneøkonomi, ny skole, god barnehagedekning, naturskjønne omgivelser og andre gode tjenester og tilbud. Derfor ønsker vi å bidra til at Aukra Kommune får et nytt attraktivt boligområde.

1.2 Om forslagsstiller

Solid Dale Malo AS (tidligere Solid Utbygging AS) er et privat eiendomsselskap som har som formål å utvikle boligområder. Selskapet har tidligere utviklet en rekke områder, blant annet Mevold bustadfelt, samt Flovikhaugen og Hasleliåsen boligfelt i Molde kommune.

Forhold til andre planer

1.3 Kommuneplan

Oppstartsvarelet ble sendt ut i februar 2015 og på det tidspunktet var reguleringsplanområdet definert som et område «utan rettsverknad». Aukra Kommunestyre vedtok 07.02.2017 i sak 12/17; Kommuneplanen sin Arealdel for årene 2017 - 2028. I denne arealdelen er området B5 (gbn 21/3) definert som fremtidig boligbebyggelse.

1.4 Reguleringsplaner

Nord for reguleringsplanområdet ligger Mevold Bustadfelt som også er tilgrenset område.

2. Planområdet

2.1 Planområdet

Planområdet er i hht. arealdelen av gjeldende kommuneplan. Planområdets størrelse er på 22 114 m².

2.2 Boenheter/Utnyttelse

Boligfeltet vil kunne romme ca. 20-25 boenheter. Disse vil fordele seg på 9 eneboligtomter samt en tomt for flermannsboliger med 12-16 boenheter.

2.3 Eierforhold

Hjemmelshaver av planområdet er Martha Kristin Eidskrem. Hjemmelshaver og Tiltakshaver har inngått en avtale som gir Tiltakshaver en rettighet til å regulere området. Ved en eventuell godkjenning av reguleringsplan har Tiltakshaver en rett til å kjøpe området.

2.4 Topografi, vegetasjon og lokalklima

Planområdet ligger på vestsiden av FV662. Terrenget er svakt skrånende mot vest. Arealet består i all hovedsak av ung skog/kratt og dyrket mark på ca. 4 mål som ikke har vært benyttet til beitemark eller forproduksjon de siste årene. Planområdet ligger i en helling som gir gode utsikts- og solforhold.

2.5 Biologisk mangfold

I forbindelse med etableringen av Mevold bustadfelt uttalte Fylkesmannen i M&R i brev dat. 04.07.2012 at det på Langneset var en viktig lokalitet av gråor-heggeskog. Dette er ikke en problemstilling for området Mevold Syd da området i all hovedsak består av ung skog/kratt og dyrket mark. Den planlagte utbyggingen vil gjøre det biologiske mangfoldet bedre tilgjengelig for folk til rekreasjon og friluftsliv.

2.6 Kulturminner

Møre og Romsdal Fylkeskommune krever arkeologisk registrering i planområdet da området kan inneholde et potensiale for automatisk freda kulturminne som kan ligge skjult under markoverflaten. Se punkt 4.3.3.

2.7 Vegsystem

Av- og påkjøring til Fylkesvei 662 er etablert i det nordøstlige hjørne av Mevold bustadfelt. Denne av- og påkjøringen vil også bli benyttet for Mevold Syd. Det er også etablert undergang for myke trafikanter under Fylkesvei 662, slik at gående/syklende slipper å krysse trafikk ved ferdsel fra planområde til offentlig gangvei på østside av Fv 662. Internveier vil bli opparbeidet i tråd med veinormaler og i henhold til krav/forutsetninger som Aukra kommune nedfeller i utbyggingsavtalen. Ved ferdigstilling av veier forutsettes det at Aukra kommune overtar drift og vedlikehold av veiene.

2.8 Vann og avløp

Kommunal vannledning krysser planområde og ligger langs Fv 662. VA- anlegg legges i hovedsak i internveier i boligfeltet. Veienes utforming og terrenget for øvrig gir gode fallforhold for spill- og overvannsledninger. Overvann slippes til bekk. Spillvann til slamutskiller og gråvann ut i sjø. Det er planlagt å benytte eksisterende sjøledning som ble etablert ifm. Utbyggingen av Mevold Bustadfelt.

2.9 Kartgrunnlag

Kartgrunnlag er sosi-fil over området, kjøpt fra Aukra kommune.

2.10 Planstatus

I gjeldende kommuneplan er planområdets status "Boligbebyggelse - fremtidig".

3. Saksgang

3.1 Generelt

Tiltakshaver annonserte oppstart av privat forslag til reguleringsplan 23.02.2015. Det vises til hva som er orientert om i forannevnte vedr. eierforhold, avtale mellom utbygger og hjemmelshaver, planstatus etc. Tiltakshaver har våren 2019 hatt samtaler/møter med Statens vegvesen og Aukra kommune. Aukra kommune har vært svært positive til vårt initiativ i det de ønsker befolkningsvekst i kommunen og at det er mangel på byggeklare tomter i Julsundet.

I telefonsamtale med plansjef Kjell Lode 10.04.19 fikk Tiltakshaver bekreftet kommunens positive innstilling til vårt planarbeid. Plansjefen uttalte at Aukra kommune ikke så noen hindringer for at reguleringsarbeidene kunne igangsettes. Likeledes har vi erfart stor interesse fra folk som ønsker å bosette seg i området. Statens vegvesen har uttalt at de vil komme med sine kommentarer og evt. Innsigelser når reguleringsplanen foreligger.

3.2 Merknader/Innspill

Ved fristen for kommentarer/innspill til melding om oppstart, den 07.04.2015, var det mottatt svar fra følgende etater/myndigheter:

- a) Statens vegvesen - Region midt, datert 09.03.2015*
- b) Fylkesmannen i Møre og Romsdal, datert 26.03.2015*
- c) Møre og Romsdal Fylkeskommune, datert 07.04.2015*

3.2.1 Vurdering og kommentarer til innkomne merknader/innspill

I det etterfølgende vil vi ta for oss de enkelte kommentarene til forannevnte myndigheter/etater.

3.2.2 Statens vegvesen, Region midt, datert 09.03.2015

Som et uttrekk fra forannevnte brev ønsker vi å kommentere følgende:

- a)

Arealbruk

Gjennom arbeidet med områdeplanen for vegsystemet i Julsundet samt korrespondanse med regulant og Aukra kommune, har Statens vegvesen akseptert frigjøring av området sør for fylkesveg 662 til boligbebyggelse. Forutsetningen for dette er at boligområdene skal være en del av en helhetlig plan for utbygging på vestsiden av fylkesveg 662, og at atkomst og trygg kryssing av fylkesveg 662 må etableres før boligutbygging i området kan starte.

Tiltakshavers kommentar:

I forbindelse med etableringen av Mevold bustadfelt ble det etablert et nytt kryss nord-øst i feltet, bygget i hht. Vegnormer, retningslinjer og alle krav fra Statens vegvesen for øvrig. Det er i tilknytning til nevnte kryss etablert en undergang for gang- og sykkeltrafikk under fylkesvei 662, slik at myke trafikanter har tilgang til gangvei øst for hovedvei uten å måtte krysse biltrafikk på hovedveien. Denne kryssløsningen med tilhørende undergang vil også bli benyttet for Mevold Syd. Dette ivaretar Statens vegvesens krav om helhetlig plan for utbygging på vestsiden av FV662 samt ivaretar kravet til trygg adkomst og kryssing av Fv 662.

b)

I forbindelse med Statens vegvesens involvering i prosessen med områdeplanen for vegsystemet i Julsundet, se kartskisse på neste side, viste vi forståelse for at alle kryss og avkjørsler ikke kan stenges uten videre etter områdeplanen, men at de gjennom regulering av tilgrensende områder må saneres og eksisterende bebyggelsen tilknyttes fellesløsninger.

Statens vegvesen aksepterte at kryss 16 i områdeplanen (atkomst til eksisterende bebyggelse) ble opprettholdt, men under forutsetning av at krysset ble sanert i forbindelse med regulering av området nord for eksisterende bebyggelse. Atkomst til eksisterende bebyggelsen skulle da legges til kryss 13.

Mevold boligfelt var første trinn i regulering av områdene på vestsiden av fylkesveg 662. Ved regulering av området det nå er varslet oppstart for, må planområdet utvides til å omfatte eksisterende bebyggelse i sør for å kunne oppnå målet om reduksjon av antall kryss/avkjørsler, jf. vår overnevnte forutsetning til områdeplanen for vegsystemet i Julsundet.



Med bakgrunn i overnevnte krever Statens vegvesen at planområdet utvides til å omfatte eksisterende bebyggelse, slik at man gjennom denne planprosessen kan finne løsninger for å knytte eksisterende bebyggelsen til planlagte boligområder (Mevold boligfelt og gnr. 21 bnr. 3), med atkomst over kryss 13. Statens vegvesen varsler at vi vil fremme innsigelse til dette punktet dersom det ikke imøtekommes.

Tiltakshavers kommentar:

Tiltaket er i henhold til gjeldende kommuneplan. Tiltaket ivaretar SVV sitt krav om tilrettelegging for tilknytning av eksisterende boliger til planlagt boligområde, ved at det er avsatt ett dedikert område for tilknytning av eksisterende veger syd for reguleringsområdet, inn på nytt vegsystem.

c)

Tilknytning til Mevold boligfelt

Planområdet må også utvides nordover slik at det overlapper på deler av vedtatt reguleringsplan for Mevold boligfelt. Dette må gjøres for at vegforbindelsen mellom feltene skal henge sammen.

Tiltakshavers kommentar:

Dette er ivarettatt av tiltaket.

d)

Rekkefølgebestemmelser

Det må fremgå som en rekkefølgebestemmelse i reguleringsplanen om at vegtilknytning til eksisterende bebyggelse må etableres samtidig med det øvrige vegnettet, og kryss 16 må stenges før boligutbygging kan starte.

Atkomst og trygg kryssing av fylkesveg 662 er ivarettatt gjennom nylig vedtatt reguleringsplan for Mevold boligfelt. Det må fremgå en rekkefølgebestemmelse om at nytt kryss med fylkesveg 662 og undergang må være opparbeidet i henhold til reguleringsplanen for Mevold boligfelt før utbygging av boliger kan starte.

Statens vegvesen varsler om at vi vil fremme innsigelse til reguleringsplanen om overnevnte rekkefølgebestemmelser ikke fremgår av reguleringsplanen.

Byggegrense

Byggegrensen må settes til minimum 35 meter fra senterlinjen til fylkesveg 662, i samsvar med tilgrensende reguleringsplan for Mevold boligfelt.

Tiltakshavers kommentar:

Tilrettelegging for vegtilknytning til eksisterende bebyggelse er ivarettatt i planen, og vil bli utført sammen med utbygging av øvrig infrastruktur. Stenging/sanering av kryss 16 inngår ikke i tiltaket. Nytt kryss er etablert.

Byggegrensen på 35 meter fra senterlinjen til FV662 i samsvar med tilgrensede reguleringsplan for Mevold Bustadfelt, er ivarettatt i reguleringsplanen.

3.2.3 Fylkesmannen i Møre og Romsdal, datert 26.03.2015

Som et uttrekk fra forannevnte brev ønsker vi å kommentere følgende:

a)

Generelt

Austre del av planområdet ligg i kommuneplanen i eit område med «uavklara motsegn, utan rettsverknad», der motsegna vart gitt av Statens vegvesen i 2006. Mevold boligfelt er i etterkant etablert, og tilkomstveg og friareal for desse to planane er tenkt sett på samla. Planområdet i vest ligg i LNF-område, og er dyrka jord i 100-metersbeltet langs sjø.

Tiltakshavers kommentar:

Merknaden er datert 26.03.2015 og på dette tidspunktet var det omsøkte området betegnet som «uavklara motsegn utan rettsverknad». Aukra Kommunestyre vedtok 07.02.2017 i sak 12/17; Kommuneplanen sin Arealdel for årene 2017 - 2028. I denne planen er området B5 på gbn 21/3 definert som fremtidig boligbebyggelse.

b)

Førehandskonferanse

Plan- og bygningslova § 12-8 stiller krav om at planspørsmålet skal leggest fram for planmyndigheita i møte før det blir meldt oppstart. Møtet skal avklare ei rekke planfaglege føringar for planarbeidet, m.a. om det skal utarbeidast planprogram og/eller konsekvensutgreiing, jf. også § 5 i forskrift om konsekvensutredninger. Oppstartsmeldinga seier ikkje noko om det er gjennomført førehandskonferanse med kommunen. Referat frå møtet, med kommunen si vurdering av planarbeidet, bør følgje oppstartsmeldinga. I tilfelle det ikkje er gjennomført møte som kravd i lova må dette gjerast før planarbeidet tar til.

Tiltakshavers kommentar:

Oppstartsmøte med Aukra kommune ble gjennomført 26.02.2015. I tillegg ble det avholdt møte med Aukra kommune 12.02.2019 der Teknisk Sjef Gerd Nerbø deltok sammen med Plansjef Kjell Lode og VA ansvarlig Rune Hustad. Gerd Nerbø utformet og sendte ut referat fra dette møtet til alle deltagerne 14.02.2019.

c)

Natur- og miljøvern**Strandsone**

Planområdet går heilt ned til sjøen, og vi minner difor om at etter plan- og bygningslova § 1-8 skal det takast særlege omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i 100-metersbeltet langs sjøen.

Naturverdiar

I området er naturtypen gråor-heggeskog lokalisert, jf. Naturbase. Mykje av lokaliteten ligg innanfor Mevold bustadfelt sitt planområde, og vil bli borte når feltet blir bygd ut. Ned mot sjøen vil det likevel stå att ein skogkrull med gråor og hegg, og det er denne skogkrullen som no kjem i konflikt med denne planen. Det må gå klart fram av planomtalen korleis prinsippa i naturmangfaldlova §§ 8-12 er tatt omsyn til og vektlagt i vurderinga av saka. Manglande vurderingar etter naturmangfaldlova vil vere ein saksbehandlingsfeil.

Tiltakshavers kommentar:***Strandsone***

Tiltakshaver baserer reguleringsplanen på de arealene som er beskrevet i kommunens Arealdel av kommuneplanen. Der går det frem at området ligger utenfor 100-meters beltet.

Naturverdiar

I hht Naturmangfoldlova §§8-12 skal naturmangfoldet kartlegges. Vi vil forholde oss til det området som er vedtatt avsatt til boligformål. Det betyr at reguleringsplanen ikke omfatter området nede ved sjøen der nevnte skogkrull befinner seg. Området øverst mot FV662 består av ungsog/kratt som har vokst opp etter skogsdrift som har foregått der de siste årene. Dette er i all hovedsak tresorter som bjørk, rogn, selje og osp. I forbindelse med reguleringsarbeidet for Mevold bustadfelt ble det av Fylkesmannen påpekt viktigheten av Langneset har en verdi som område for rekreasjon og friluftsliv. Utbygger ønsker å legge til rette for adkomst til nevnte område, og vil sørge for at det settes av friområde i den nord-vestlige delen av reguleringsplanen, der det kan etableres sti ned til sjøen og langneset. Tiltakshaver anser naturmangfoldet i området til å være av en slik art at ytterligere kartlegging anses om unødvendig.

d)

Støy

Planområdet grensar til fv. 662, og støytilhøva må avklarast. Miljøverndepartementets *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442*, med tilhøyrande rettleiar, skal leggjast til grunn for all arealplanlegging og utbygging.

Tiltakshavers kommentar:

I forbindelse med reguleringsplanen for Mevold Bustadfelt ble det utarbeidet en støyutredning av konsultentselskapet Norconsult 06.11.2014. Støyvollen som er tenkt etablert på Mevold Syd er tenkt som en videreføring av støyvollen på Mevold bustadfelt så langt dette er praktisk mulig. Gangvegen vil krysse aktuelt fyllingsområde for voll der gangvegen ledes opp mot busslomme ved FV662 i den sydligste enden. Trafikkbildet og bestemmelsene i lovverket er ikke vesentlig endret siden reguleringsplanen til Mevold bustadfelt ble godkjent. Med bakgrunn i dette ønsker vi å legge til grunn støyutredningen fra Norconsult datert 06.11.2014 jfr. Vedlegg 6.

e)

Landbruk

Innanfor planområdet er det totalt 7,6 dekar fulldyrka jord, samt at det resterande arealet hovudsakleg er vist som dyrkbar jord på gardskartet til Skog og Landskap (www.skogoglandskap.no). Området grensar til større areal av dyrka mark og må sjåast på som ein del av eit større samanhengande landbruksområde i Julsundet.

Noreg har lite jordbruksareal samanlika med mange andre land. For å sikre matproduksjonen er det dermed viktig med eit sterkt jordvern, der kommunane må ta ei stor og aktiv rolle. Vi vil gjerne vise til nyttige rettleiarar som «Landbruk og planlegging etter plan- og bygningsloven», og «Jordvernstrategien for Møre og Romsdal» for meir informasjon, og med tilvising til aktuelle Stortingsmeldingar.

Bustadfelt i nærleik til aktiv gardsdrift er ikkje nødvendigvis ein god kombinasjon, og kan føre til drifts- og miljømessige ulemper. Fylkesmannen forventar difor ei utgreiing i planomtalen om kva for konsekvensar tiltaket vil få for landbruket i området. Fylkesmannen vil vurdere motsegn om ikkje landbruksinteressene vert teke omsyn til i det vidare arbeidet.

Tiltakshavers kommentar:

Det er ingen stor landbruksaktivitet i Julsundet. De fleste gårdsbruk og småbruk er avviklet og per i dag er store deler av dyrket jord benyttet til grasproduksjon samt til beiteområder for hester. Som Fylkesmannen påpeker består planområdet av et område på 7,6 dekar med fulldyrka jord. Etter den gjeldende kommuneplanen er omsøkt område redusert til ca. 4 dekar jordbruksareal. Det omtalte området har imidlertid ikke vært benyttet hverken som beitemark eller til forproduksjon de siste årene.

f)

Samfunnstryggleik

Vi minner om plan- og bygningslova sin § 4-3 som slår fast at det må gjennomførast ein risiko- og sårbarheitsanalyse for planområdet. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarheitsforhold som har betydning for om arealet er eigna til utbyggingsføremål, og ev. endringar i slike forhold som følgje av planlagt utbygging.

Fylkesmannen si sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarheit i samfunnsplanlegginga er eit føremålstenleg verktøy for ROS-analyse i planar av denne storleiken. Sjekklista ligg på Fylkesmannen si heimeside under fana Samfunnstryggleik og beredskap.

Tiltakshavers kommentar:

Vedlagt reguleringsplanen følger ROS analyse jmf. vedlegg 4 for vurdering av risiko og sårbarhet i samfunnsplanlegging basert på sjekklisten utarbeidet av Fylkesmannen.

g)

Barn og unge

Fylkesmannen føreset at barn og unge sine interesser blir tatt vare på, jf. § 5-1 i plan- og bygningslova. Rundskriv T-2/08 om barn og planlegging frå Miljøverndepartementet gir rammer for planarbeidet på dette området.

Tiltakshavers kommentar:

Reguleringsplanen ivaretar barn og unge sine interesser kfr. Rundskriv T-2/08 om barn og planlegging, fra miljøverndepartementet. Det er etablert lekeplasser og friområder.

3.2.4 Møre og Romsdal Fylkeskommune, datert 07.04.2015

Som et uttrekk fra forannevnte brev ønsker vi å kommentere følgende:

a)

Planfagleg vurdering

Oppstartsvarelet kunne med fordel ha gitt oversikt over plansituasjonen i området. I kommuneplanens arealdel er bustadområdet B4, som er samanfallande med ein større del av planområdet, er framleis utan rettsverknad. Det er gjort utgreiningar om vegsystemet i Juksundet i samråd med Statens vegvesen, og lokalt er dei fleste avklaringar allereie gjort i samband med privat reguleringsplan for Mevold bustadfelt.

Den vestlege del av planområdet, og gards- og bruksnr. 21/3 er ikkje avsett til bustadformål i overordna plan. Ein del av gbnr 21/2 som grensar til området er derimot avsett til bustadformål (område B2), men ikkje utbygd. Forslag til revidert arealdel av kommuneplanen er venta lagt ut til offentlig ettersyn i år, og utvida arealbruk til bustadformål på Mevold burde etter vår vurdering vore konsekvensutgreidd og avklart her før oppstart av detaljregulering.

Vi legg elles til grunn, og anbefalar, at ein større del av planområdet i vest blir regulert til friområde eller friluftsområde for å ivareta bebuarar og allmenta sine interesser i strandsona. Byggegrense mot sjø må regulerast for at ikkje byggeforbodet i 100-metersbeltet langs sjøen framleis skal gjelde. Tiltakshavar kan elles i samråd med kommunen vurdere om strandsona her eignar seg for tilrettelegging av kyststi e.l., og om dette bør takast inn i eit planforslag.

Tiltakshavers kommentar:

Oppstartsvarelet ble sendt ut i februar 2015 og på det tidspunktet var omsøkt areal definert som et område «utan rettsverknad» Aukra Kommunestyre vedtok 07.02.2017 i sak 12/17; Kommuneplanen sin Arealdel for årene 2017 - 2028. I denne planen er området B5 (gbn 21/3) definert som fremtidig boligbebyggelse.

I forbindelse med utbyggingen av Mevold bustadfelt som grenser inn til omsøkt område, ble det etablert ny avkjøring fra FV662. Likeledes ble det etabler en undergang under FV662 for myke trafikanter. Det omsøkte området B5 er i praksis en utvidelse av Mevold Bustadfelt og det er allerede etablert veg med fortau fra avkjøring/undergang frem til B5. Avkjøring er bygget i hht. krav fra Statens Vegvesen. Undergangen under FV662 er dimensjonert og bygget i hht. krav og spesifikasjoner fra Vegdirektoratet og Statens Vegvesen. Dette sikrer myke trafikanter på en god måte. Både avkjøring og undergang er dimensjonert for en fartsgrense på 80 km/t. Det foreligger nå konkrete planer om å redusere fartsgrensen i området til 70 km/t.

Merknaden om byggegrense til sjø er i hovedsak innspill til det planarbeidet Aukra Kommune var i gang med på det tidspunktet merknaden ble datert. Slik vi tolker den gjeldende Kommuneplanen, så er 100-metersbeltet nå ivaretatt av Arealdelen av Kommuneplanen område B5.

b)

Automatisk freda kulturminne

Det aktuelle utbyggingsområdet inneheld eit visst potensiale for funn av automatisk freda kulturminne som ligg skjult under markoverflaten. Dette inneber at det må gjennomførast ei arkeologisk registrering med gravemaskin og prøvestikking med spade før den endelege planen eventuelt kan godkjennast. Vi gjer merksam på at tiltakshavar må dekkje utgiftene ved ei slik registrering, jf. § 9 og 10 i kulturminnelova.

Tiltakshavers kommentar:

Tiltakshaver forholder seg til det ansvaret kulturminnelova pålegger. Vi har i samarbeid med fylkeskommunen organisert registreringer av kulturminner innenfor reguleringsområdet. Registreringsarbeidene ble utført i midten av april i år og det er utarbeidet en rapport som er vedlagt planbeskrivelsen (vedlegg 5). Den arkeologiske registreringa er gjennomført og det blei påvist en steinalderbosetting i nedre og vestre del av planområdet. Lokaliteten strekker seg sannsynlig ut av planområdet og videre ned mot sjøen. Kulturminnet, inkludert ei sikringsone på 5 meter, er freda etter kulturminneloven (kml) § 3, 4 og 6.

Registreringene er hensyntatt i planen.

Det er tillatt med tradisjonell jordbruksdrift i området for å holde kulturlandskapet i hevd. Større tiltak skal avklares med regional kulturvernmyndighet. Det må vises særlig aktsomhet i nærheten av automatisk fredet kulturminne (H730_1), og ikke settes i gang tiltak som grøfting, pløying dypere enn 30 cm og annet som endrer terrenget i området, med mindre dette er avklart med kulturvernmyndighetene.

c)

Samferdsel

Ved detaljregulering av Mevold bustadfelt var vi opptekne av forholdet for mjuke trafikantar, særskilt ved undergang til gang- og sykkelveg på austsida av fv. 662. Ny utbygging i dette området må ha same rekkefølgekrav som Mevold bustadfelt til opparbeiding av undergangen, så lenge denne ikkje er utbygd når planvedtak skal gjerast. Dette uavhengig av kva plan som blir gjennomført først og problemstillingar kring finansiering.

Tiltakshavers kommentar:

Dette punktet er allerede ivaretatt da avkjøring og undergang allerede er etablert og godkjent av Statens Vegvesen og Vegdirektoratet. Kfr. forøvrig punkt 3.7.

d)

Barn og unge

Det må regulerast felles uteopphaldsareal eigna for leik, av ein storleik tilpassa talet på nye bueiningar. Bustadområdet vil grense til Mevold bustadfelt og regulert leikeplass. Av omsyn til samla kapasitet og avstand til bueiningar er det etter vår vurdering likevel behov for ein nærleikeplass innanfor planområdet.

Tiltakshavers kommentar:

Dette punktet er ivaretatt i reguleringsplanen.

4. Planforslag

4.1 Planområde med arealbruk

4.1.1 Eneboligtomter

Arealer merket med lys gul farge og har benevnelsen "Felt A1-A19".

Arealet består av i alt 9 stk tomter, med et samlet areal på ca. 10,4 daa.

4.1.2 Konsentrert bebyggelse

Arealer merket med mørk gul farge har benevnelsen "Felt B1". Arealet består av en tomt med samlet areal på ca. 4,3 daa. Her er det planlagt med 2-6 manns boliger

4.1.3 Lekeplass:

Areal merket med mørk grønn farge, areal på ca. 0,7 daa.

4.1.4 Friområder:

Arealer merket med grønn farge, med samlet areal på ca. 2,8 daa.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.2.1 Generelt

Aukra kommune og Tiltakshaver inngår en utbyggingsavtale som regulerer forutsetninger og krav til veier og tekniske anlegg. Ved ferdigstilling av infrastruktur skal Aukra kommune overta veier og tekniske anlegg til videre drift.

4.2.2 Veier og lysanlegg

Veianlegget opparbeides i henhold til veinormaler. Alle offentlige veier asfalteres. Alle offentlige veier får gatebelysning.

4.2.3 Vann og avløp

Kommunal vannledning krysser planområdet, og utbygger forutsetter at kommunal vannledning har tilstrekkelig kapasitet til forbruksvann. Kommunen ga i møtet 12.02.2021 signal om at utbygging med ny vannledning forbi området pågår. Utbygger har lagt dette til grunn for vannforsyningen til området. Ledningsanlegg vil i hovedsak bli anlagt i veier. Brannkummer/slukkevannreservoar blir plassert i samarbeid med brannmyndighet. Spill- og overvann anlegges i vei hvor disse har gode fallforhold til belte med friområder. Hovedstamme avløpsledninger legges i friområdene, hvor spillvann føres til ny slamavskiller som plasseres i tilknytning til eksisterende slamavskiller for Mevold Bustadfelt. Avløp fra slamavskiller føres ut i eksisterende sjøledning og overvann ut i bekk. Vann og avløp utføres i hht. Aukra kommunes VA-NORM.

4.2.4 Elektro og tele

Istad Nett er lokal netteier for høy- og lavspenningsnettet i planområdet, og de vil foreta all prosjektering av denne type installasjoner. Det vil bli etablert Svakstrømanlegg/fiberanlegg for datakommunikasjon til alle boenheter. Utbygger vil legge til rette for at alle tilbydere av denne type tjenester få mulighet til å legge rør/kabler i fellesgrøfter med elektriske kabler.

4.3 Barn og unge

4.3.1 Generelt

Det skal være attraktivt å bosette seg i et boligområde og da må det legges til rette for at barn og unge skal ha sine dedikerte områder til lek og utfoldelse. Vi mener vårt forslag til reguleringsplan ivaretar dette, i det vi har avsatt arealer lek og friområder. I grensen mellom Mevold bustadfelt og Mevold Sør renner det i dag en bekk som i perioder med mye nedbør, har relativt stor vannføring. I og med at lekeplass er inntegnet i umiddelbar nærhet til denne bekken ble det i møte mellom kommunen og utbygger 12.02.2019 diskutert om det var mulig å tilrettelegge området for at barn skal kunne leke med vann. Utbygger mener at sikkerhet må komme i første rekke, og ønsker derfor å legge bekken i rør gjennom den delen av planområdet som blir bebygd.

Reguleringsområdet ligger lett tilgjengelig mot strandlinje, skog, mark og turterreng. Utbyggingen vil gjøre området mer tilgjengelig for alle. Utbygger vil så langt det er mulig legge til rette for tilkomst til Langneset i reguleringsplanen.

5. Konsekvensanalyse

Ikke relevant.

6. Vedlegg

1. Brev fra Statens vegvesen dat. 09.03.2015
2. Brev fra Møre og Romsdal Fylkeskommune dat. 07.04.2015
3. Brev fra Fylkes mannen i Møre og Romsdal dat. 26.03.2015
4. Sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarhet i samfunnsplanleggingen
5. Rapport etter registrering av arkeologisk registrering.
6. Støyrapport fra Norconsult datert 06.11.2014.

Molde, 08.04.2021



Geir Inge Havnes

Solid Dale Malo AS

Myrbostadveien 72, 6440 Elnesvågen

Tlf.: 92 80 80 99

e-post: geir@soliddm.no

