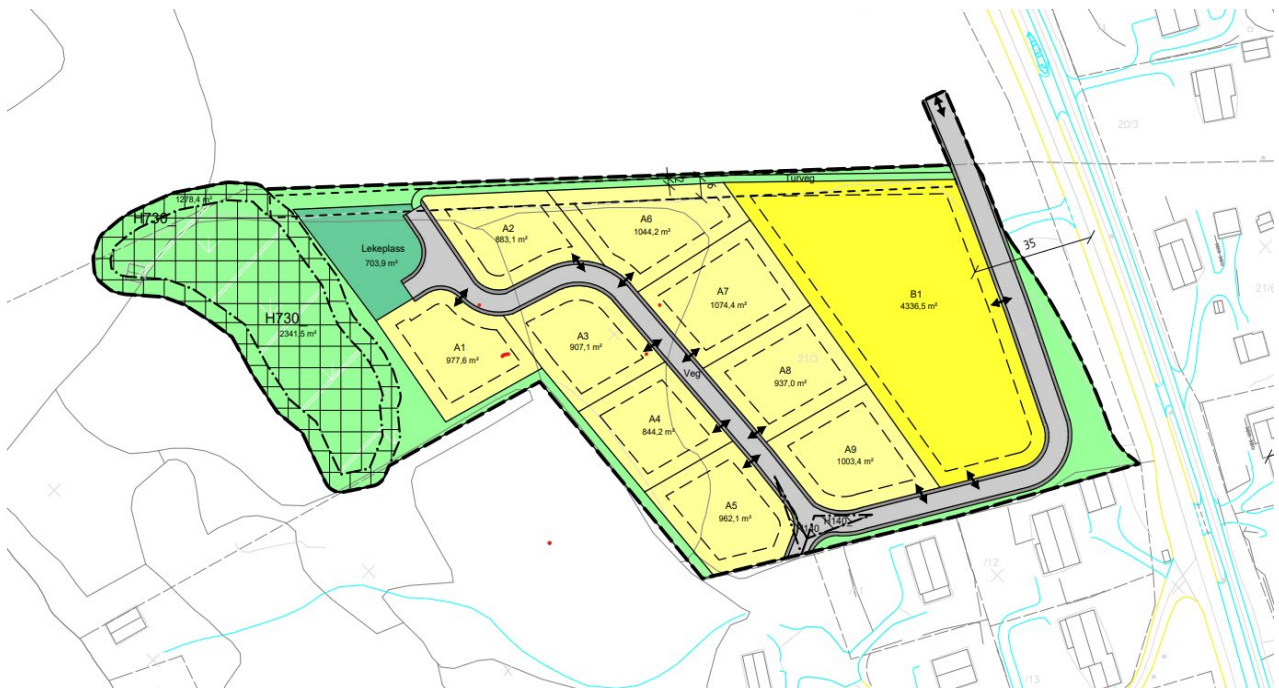


Sist revidert 08.04.2021

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	4
1.3 Kommuneplan	4
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	5
2.6 Kulturminner	5
2.7 Vegsystem	5
2.8 Vann og avløp	5
2.9 Kartgrunnlag	5
2.10 Planstatus	5
3. Saksgang	6
3.1 Generelt	Feil! Bokmerke er ikke definert.
3.2 Merknader/Innspill	Feil! Bokmerke er ikke definert.
3.2.1 Vurdering og kommentarer til innkomne merknader/innspill	Feil! Bokmerke er ikke definert.
3.2.2 Statens vegvesen, Region midt, datert 09.03.2015	Feil! Bokmerke er ikke definert.
Som et uttrekk fra forannevnte brev ønsker vi å kommentere følgende:	Feil! Bokmerke er ikke definert.
3.2.3 Fylkesmannen i Møre og Romsdal, datert 26.03.2015	Feil! Bokmerke er ikke definert.
3.2.4 Møre og Romsdal Fylkeskommune, datert 07.04.2015	Feil! Bokmerke er ikke definert.
4. Planforslag	28

4.1	Planområde med arealbruk	28
4.1.1	Eneboligtomter	28
	Arealer merket med lys gul farge og har benevnelsen" Felt A1-A19"	28
4.1.2	Konsentrert bebyggelse	28
4.1.3	Lekeplass:.....	28
4.1.4	Friområder:.....	28
4.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	28
4.2.1	Generelt	28
4.2.2	Veier og lysanlegg	28
4.2.3	Vann og avløp	28
4.2.4	Elektro og tele	29
4.3	Barn og unge	29
4.3.1	Generelt	29
5.	Konsekvensanalyse	29
6.	Vedlegg	Feil! Bokmerke er ikke definert.

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

Oppstartsvarselet 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 planområdet status "Boligbebyggelse - fremtidig".

3. Saksgang

Oppstartmøte

Oppstartmøte mellom kommunen og tiltakshavar vart halde på kommunehuset på Gossen den 26.02.2015. Det vart skriva referat frå møtet i henhold til krava i plan og bygningslova.

Oppsummering og kommentar av merknader etter oppstart

Det blei varsla oppstart av planarbeidet via brev til rørte partar, og som annonse i Romsdal Budstikke den 23.02.2015. Frist for å kome med merknadar til planarbeidet vart sett til 07.04.2015, og det kom inn totalt tre merknadar, nedanfor er disse kort refererte og kommenterte av kommunen sin sakshandsamar:

1) Merknad frå Statens vegvesen region midt, datert 09.03.2015

Arealbruk

Gjennom arbeid med områdeplan for vegsystemet i Julsundet, samt korrespondanse med regulant og Aukra kommune, har Statens vegvesen akseptert frigjoring av området sør for fylkesveg 662 til boligbebyggelse. Forutsetningen for dette er at boligområdene skal være en helhetlig plan for utbygging på vestsiden av fylkesveg 662, og at atkomst og trygg kryssing av fylkesveg 664 må etableres før boligutbygging i området kan starte.

Statens vegvesen aksepterte at kryss 16 i områdeplanen for vegsystemet i Julsundet (atkost til eksisterende bebyggelse i sør) ble opprettholdt, men under forutsetning av at krysset ble sanert i forbindelse med regulering av Mevold syd. Atkomst til eksisterende bebyggelse skulle da legges til kryss 13 (Mevold bustadfelt).

Statens vegvesen krever at planområdet utvides til å omfatte eksisterende bebyggelse i sør, slik at man gjennom denne planprosessen kan finne løsninger for å knytte eksisterende bebyggelse til planlagt boligområde. Statens vegvesen varslar at de vil fremme innsigelse til dette punktet dersom det ikke imøtekommes.

Tilknytning til Mevold bustadfelt

Planområdet må utvides nordover slik at det overlapper på deler av vedtatt reguleringsplan for Mevold bustadfelt, dette for at vegforbindelsen mellom feltene skal henge sammen.

Rekkefølgebestemmelser

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

Det må fremgå en rekkefølgebestemmelse om at nytt kryss ved fylkesveg 662, og undergang må være opparbeidet i henhold til reguleringsplanen for Mevold bustadfelt før utbygging av boliger kan starte. Statens vegvesen varsler at de vil fremme innsigelse til dette punktet dersom det ikke imøtekommes.

Byggegrense

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

Kommentar:

Arealbruk

I samband med siste revisjon av kommuneplanen sin arealdel vart det utarbeidd ein situasjonsplan som viser forslag til tiltak langs fylkesveg 662 gjennom Julsundet (nye kryss, flytting av kryss, sanering av kryss), det er denne Statens vegvesen viser til i merknaden. Situasjonsplanen vert vedlagt saka når denne skal til høyring og offentleg ettersyn.

I samband med utbygginga av Mevold bustadfelt vart det etablert eit nytt kryss nord-aust på feltet. Det er i knyting til nemnte kryss etablert ein undergang for gang- og sykkeltrafikk under fylkesveg 662, slik at mjuke trafikantar får tilgang til gangveg utan å måtte krysse fylkesvegen. Denne kryssløysinga med tilhøyrande undergang vil og bli nytta for det nye bustadfeltet Mevold syd. Dette tek i vare Statens vegvesen sine krav om ein heilskapleg plan for utbygging på vestsida av fylkesveg 662, og tek i samstundes i vare kravet til trygg tilkomst og kryssing av fylkesvegen.

Sanering av kryss 16 inngår ikkje i planforslaget, men planforslaget legg til rette for at dei eksisterande bustadane i sør kan knytast på det interne vegsystemet på Mevoldfeltet og Mevold syd på eit seinare tidspunkt. I planforslaget er området der dei eksisterande bustadane kan knytast på vegsystemet til Mevoldfeltet og Mevold syd vist som kryss/avkøyring etter krava i handbok N100.

Tilknytning til Mevold bustadfelt

Planområdet er utvida nordover slik at vegforbindelsen mellom Mevold og Mevold syd er vist samanhengande, som kravd i merknaden.

Rekkefølgebestemmelser

Sanering av kryss 16 inngår ikkje i planforslaget, og det vert derfor ikkje behov for rekkefølgeføresegn, jf. delpunktet «arealbruk», avsnitt 3.

Nytt kryss ved fylkesveg 662, og undergang ar allereie etablert, og denne delen av merknaden kan derfor sjåast på som innfridd.

Byggegrense

Byggegrensa er sett til 35 meter frå senterlinja til fylkesveg 662, som kravd i merknaden.

2) Merknad frå Fylkesmannen i Møre og Romsdal, datert 26.03.2015

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 bustadfelt 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-meters beltet langs sjø. Planområdet går heilt ned til sjøen, og det vert gjort merksam på at det etter plan og bygningslova § 1-8, skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre almenne interesser i 100-meters beltet langs sjøen.

Plan og bygningslova § 12-8 stil krav om at planspørsmålet skal leggest fram for planmyndigheita i møte før det vert meldt oppstart. Møtet skal avklare ei rekke planfaglege føringar for planarbeidet, mellom anna om det skal utarbeidast planprogram og/eller konsekvensutgreiing. Oppstartmeldinga seier ikkje noko om det er gjennomført førehandskonferanse med kommunen. Referat frå møtet, med kommunen si vurdering av planarbeidet, bør følgje oppstartmeldinga.

I området er naturtypen gråor-heggeskog lokalisert, jf. naturbase. Mykje av lokaliteten ligg innanfor Mevold bustadfelt sitt planområde, og vil bli borte når feltet vert 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.

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

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. Området grensar til større areal av dyrka mark og må sjåast på som ein del av eit større samanhengande landbruksområde i Julsundet. Fylkesmannen forventar 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.

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 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.

Kommentar:

Når tiltakshavar meldte oppstart i februar 2015 var delar av planområdet i gjeldande kommuneplan sin arealdel omtala som «område med uavklara motsegn, utan rettsverknad». Aukra kommunestyre vedtok i møte den 07.02.2017, sak 12/17, kommuneplanen sin arealdel 2016-2028. I denne planen er planområdet avsett til bustadføremål, og det framlagde planforslaget er dermed i samsvar med overordna plan. Dei vestlegaste delane av planområdet ligg innanfor 100-meters beltet langs sjøen, i planforslaget er dette arealet avsett til friområde med tilhøyrande føresegner som stil krav til bruken av området, og vil ikkje føre til konsekvensar for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap eller andre ålmenne interesser.

Oppstartmøte mellom kommunen og tiltakshavar vart halde på kommunehuset på Gossen den 26.02.2015. Det vart skrive referat frå møtet i samsvar med krava i plan og bygningslova § 12-8. Referatet frå oppstartmøtet var diverre ikkje vedlagt melding om oppstart.

Berre mindre delar av planområdet i nord-vest ligg innanfor den viktige naturtypen «gråor- heggskog», i det framlagde planforslaget er dette arealet avsett til friområde med tilhøyrande føresegner som stil krav til bruken av området, planforslaget vil derfor ikkje

medføre negative konsekvensar for naturtypen. § 8 i naturmangfaldlova (kunnskapsgrunnlaget) er oppfylt då ein har nytta tilgjengelege kjelder for å undersøke om planområdet inneheld naturverdiar etter naturmangfaldlova, dei andre paragrafane kjem ikkje til anvending.

I samband med reguleringsplan for Mevold bustadfelt, vedteken 12.02.2015, vart det utarbeidd støyvurdering av Norconsult AS, som tilrådde etablering av støyvoll langs fylkesveg 662. Støyvollen er tenkt utvida slik at den omfattar Mevold syd så langt dette er praktisk gjennomførbart og det vert derfor vurdert at det ikkje er naudsynt med ny støyvurdering.

Innanfor planområdet er det om lag 5 dekar dyrka jord i høve AR5 kart frå NIBIO. Det er liten landbruksaktivitet i Julsundet, og per i dag er store delar av dyrka jorda nytta til forproduksjon og beiteområde. Det omtalte området har ikkje vore nytta til landbruksaktivitet dei siste åra, og planforslaget er derfor ikkje vurdert til å medføre konsekvensar for landbruket.

Det er gjennomført ei vurdering av risiko- og sårbarheit i samsvar med plan og bygningslova § 4-3. Det blir her vist til utfylt sjekkliste frå Fylkesmannen i Møre og Romsdal som ligg ved saka.

Planforslaget tek i vare barn og unge sine interesser. Det er etablert leikeplassar og friområde, og det er etablert gang og sykkelveggar med undergang for å sikre trygg ferdsel for mjuke trafikantar.

3) Merknad frå Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 07.04.2015

Oppstartvarselet kunne med fordel ha gitt oversikt over plansituasjonen i området. I kommuneplanen sin arealdel er bustadområdet B4, som er samanfallande med ein større del av planområdet framleis utan rettsverknad. 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 anbefaler, 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.

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.

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.

Det må regulerast felles uteopphaldsareal eigna for leik, av ein storleik tilpassa talet på nye bueiningar.

Kommentar:

Når tiltakshavar meldte oppstart i februar 2015 var delar av planområdet i gjeldande kommuneplan sin arealdel omtala som «område med uavklara motsegn, utan rettsverknad». Aukra kommunestyre vedtok i møte den 07.02.2017, sak 12/17, kommuneplanen sin arealdel 2016-2028. I denne planen er planområdet avsett til bustadføre mål, og det framlagde planforslaget er dermed i samsvar med overordna plan.

Dei vestlegaste delane av planområdet ligg innanfor 100-meters beltet langs sjøen, i planforslaget er dette arealet avsett til friområde med tilhøyrande føresegner som stil krav til bruken av området, og vil ikkje føre til negative konsekvensar for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap eller andre ålmenne interesser.

Det er gjennomført arkeologisk registrering innanfor planområdet, og det vart gjort funn av automatisk freda kulturminne (steinalderbustad). Det automatisk freda kulturminne er avmerkt på plankartet med omsynssone, og har tilhøyrande tekst i reguleringsføresegnene. Rapport frå den arkeologiske registreringa med relevante vedlegg er vedlagt saka.

Ungdommen er alt etablert, og denne delen av merknaden kan sjåast på som innfridd.

I planforslaget er det regulert inn leikeplass, og friområde som kan nyttast til ulike rekreasjonsføremål. Tiltakshavar har samordna denne typen areal med tilsvarende areal på Mevold bustadfelt.

Oppsummering og kommentar av merknader etter fyrste høring og offentlege ettersyn

I medhald av plan og bygningslova § 12-10 og 12-11, vedtok Drift og arealutvalet i møte den 21.04.2021, sak 3/21, å leggje planforslaget ut til 1. gongs høyring og offentleg ettersyn. Planforslaget låg ute til høyring og offentleg ettersyn i perioda 26.04.2021 – 10.06.2021 og det kom inn totalt 15 merknadar, inkludert motsegner frå NVE og Statsforvaltaren i Møre og Romsdal. Nedanfor er disse kort refererte og kommenterte av kommunen sin sakshandsamar:

1) Felles merknad frå Eldrerådet, Ungdomsrådet og Rådet for menneske med nedsett funksjonsevne, datert 25.05.2021

Eldrerådet og Ungdomsrådet tek saka til vitande og har ikkje ytterlegare merknader.

Rådet for menneske med nedsett funksjonsevne ønsker at busstopp må kome nærmare nedkøyringa til Mevoldfeltet.

Kommentar:

Merknadane til Eldrerådet og Ungdomsrådet vert tekne til vitande.

Busstoppet som Rådet for menneske med nedsett funksjonsevne viser til ligg langs fylkesveg 662 (Julsundet), og utanfor planområdet til Mevold syd. Spørsmål knytt til fylkesvegar må leggjast fram for vegeigar som er Møre og Romsdal fylkeskommune.

2) Merknad frå Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 31.05.2021

Planområdet ligg under marin grense og lausmassekart frå Norges geologiske undersøkelser (NGU) viser marine avsetninger. Området er vurdert som aktsemdområde for marin leire som har potensiale for kvikkleire, jf. aktsemdkart i NVE Atlas. NVE har motsegn til planen inntil det er dokumentert tilstrekkeleg tryggleik for områdeskred av kvikkleire.

Deler av planområdet ligg innanfor aktsemdkart for jord- og flaumskred, jf. NVE Atlas. NVE har motsegn til planen inn til et er dokumentert tilstrekkeleg tryggleik mot skredfare i bratt terreng for planområdet.

Langs plangrensa i nord renn det ein mindre bekk. Bekken blir ikkje fanga opp av aktsemdkartet for flaumfare, men kjem tydeleg fram i terrenget. I plandokumenta kjem det fram at bekken er tenkt lagt i rør i delar av planområdet. Sidan det er planlagt tiltak for bekken er det truleg gjort vurderingar om at det er knytt fare til den, men det er så langt vi kan sjå ikkje lagt fagleg dokumentasjon på kva fare den representerer. NVE har motsegn til planen inn til det er dokumentert tilstrekkeleg tryggleik mot fare for flaum og erosjon i planområdet.

I føresegnene til planen er det stadfesta at bekken gjennom planområdet skal flyttast og leggjast i rør. Dersom planen skal legge til rette for inngrep i eller langs vassdraget må det gjerast greie for kva konsekvensar tiltaket har for allmenne interesser i vassdraget som til dømes fiskens frie gang, allmenn ferdsel, naturvern, biologisk mangfald, vitskapleg interesse, kultur og landskapsomsyn, jordvern, omsyn til flaum og skred mv. Det bør også gjerast greie for eventuelle avbøtande tiltak for å redusere konsekvensar for allmenne interesser.

I følge vassressurslova § 11 skal det langs breidda av vassdrag med årssikker vassføring oppretthaldast eit avgrensa naturleg vegetasjonsbelte som motverkar avrenning og gir levestad for planter og dyr. Breidda på vegetasjonsbeltet kan fastsettast i

reguleringsplanen. Arealbrukskategorien «Bruk og vern av sjø og vassdrag», jf. pbl § 2-5 nr 6, bør nyttast til å merke vassstreng med t.d. underkategorien «Natur og friluftsliv».

Kommentar:

Det er gjennomført grunnundersøkingar for å avdekke om planområdet kan innehalde kvikkleire, jf. vedlagte rapport «Mevold syd – vurdering av områdeskred (Norconsult, september 2021). Konklusjonen er at det ikkje er behov for vidare utredning. Det er ikkje påvist kvikkleire eller sprøbunnmaterialer i dei undersøkte posisjonane, områdestabiliteten for Mevold syd vert derfor ansett å være tilfredsstillande. Basert på opplysningane over ber Aukra kommune NVE om formelt å trekke motsegna knytt til manglande vurdering av potensiale for områdeskred av kvikkleire slik at planen kan leggest fram for eigengodkjenning.

Det er gjennomført undersøkingar for å avdekke om planområdet kan være utsett for rasfare, jf. vedlagte rapport «Mevold syd – vurdering av skred frå bratt terreng (Norconsult, oktober 2021). Konklusjonen er at det er vurdert at kartleggingsområdet oppfyller kravet til sikkerheit mot alle skredtyper frå bratt terreng for sikkerheitsklasse S2, då årleg nominell sannsynlegheit for skred er vurdert å være mindre enn 1/1000. Basert på opplysningane over ber Aukra kommune NVE om formelt å trekke motsegna knytt til manglande vurdering av potensiale for skred i bratt terreng slik at planen kan leggest fram for eigengodkjenning.

Det er gjennomført undersøkingar for å avdekke om planområdet kan være utsett for flaum og erosjonsfare frå eksisterande bekk jf. vedlagte rapport «Mevold syd – hydrologi og flomavledning» (Norconsult, november 2021). Konklusjonen er at det vert tilrådd å legge den eksisterande bekken i ei open løysning då denne vil ha minst miljøkonsekvens, flaumteknisk være sikrare, og ha lavare totalkostnad. Utbygger ser på ei løysing der open bekk og turveg vert kombinert, noko som gir ei gunstig løysing i forhold til naturmiljø, landskap og økonomi, i tillegg til å bidra til friluftsinnteresser. Ved ekstreme nedbørhendingar må bekken kunne handtere ei vassføring på 1.5 m³/s med høg stømmingshastigheit. Bekken må erosjonssikrast med større stein, eller vasshastigheita reduserast ved å etablere tersklar for å unngå erosjonsskader. Basert på opplysningane over ber Aukra kommune NVE om formelt å trekke motsegna knytt til manglande vurdering av manglande vurderingar av fare for flaum og erosjon langs vassdrag slik at planen kan leggest fram for eigengodkjenning.

Basert på innkomne merknader ved 1. gongs høyring og offentlege ettersyn, samt tilrådingar i vedlagte rapport «Mevold syd – hydrologi og flomavledning» (Norconsult, november 2021), har tiltakshavar valt å gå for ei open løysing på bekken. Tiltakshavar

har sett på ei løysing der open bekk og turveg vert kombinert, noe som gir ei gunstig løysing i forhold til naturmiljø, landskap og økonomi i tillegg til å bidra til friluftsinnteresser.

Langs bekken er det tenkt etablert eit naturleg vegetasjonsbelte for å hindre avrenning og for å gi levestad for dyr og planter. I planforslaget er dette løyst ved å legge inn reguleringsføremålet «bruk og vern av sjø og vassdrag» med tilhøyrande føresegn. Utifrå dette vurderer kommunen at motsegna knytt til manglande vurderingar av planlagde tiltak i høve til reglane i vassressurslova er oppfylt slik at motsegna formelt kan trekkast, og planen leggjast fram for eigengodkjenning.

3) Merknad frå Statsforvaltaren i Møre og Romsdal, datert 08.06.2021

Statsforvaltaren viser til ansvaret dei har for å samordne statlege motsegner, og fremjer utifrå det motsegn på vegne av Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE) knytt til:

- o Manglande vurdering av potensiale for områdeskred av kvikkleire.
- o Manglande vurdering av potensiale for skred i bratt terreng.
- o Manglande vurderingar av fare for flaum og erosjon langs vassdrag.
- o Manglande vurderingar av planlagde tiltak i høve til reglane i vassressurslova.

Planforslaget manglar ROS-analyse i tråd med utgreiingskravet i plan og bygningslova, jf. § 4-3 og § 28-1. Inntil ROS-analysen er utarbeidd i tråd med utgreiingskravet i plan og bygningslova har Statsforvaltaren motsegn til planen.

Planforslaget har ikkje funksjons- og rekkefølgekrav som sikrar ferdigstilling før det blir gitt bruksløyve til første bustadar, og Statsforvaltaren har motsegn til planforslaget. Det må gjennomførast støyfagleg vurdering for planområdet, det er ikkje tilstrekkelig å vise til gjennomført støyvurdering på Mevoldfeltet.

I følge vassressurslova § 11 skal det langs vassdraga sikrast eit naturleg vegetasjonsbelte som motverkar avrenning og gir levestad for planter og dyr langs elvebreidda. Breidda på vegetasjonsbeltet skal merkast av på plankartet. Det vert rådd til å halde bekken open, og ber samstundes om at dei allmenne verdiane til bekken blir nærare vurdert av kommunen. Tiltak som gjerde mot leikeareal bør forankrast i planføresegna, samt at planforslaget må sørge for trygg overgang mellom Mevold-feltet og Mevold Syd-feltet både der det er gangfelt og ved leikeplassen.

Kommentar:

Kommunen viser til punkt 2 ovanfor der motsegnene er svart ut i kommentarane til Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE) sin eigen merknad datert 31.05.2021.

Revidert sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarhet (ROS-analyse) der dei påpeikte manglane er tatt inn er vedlagt saka. Kommunen ber om at Statsforvaltaren formelt trekk si motsegn til dette punktet slik at planen kan leggest fram til eigengodkjenning.

Reguleringsføresegnene er oppdatert med ei rekkefølgeføresegn som sikrar ferdigstilling av leikeareal før det vert gitt bruksløyve til fyrste bustad. Kommunen ber om at Statsforvaltaren formelt trekk si motsegn til dette punktet slik at planen kan leggest fram til eigengodkjenning.

Det er utarbeidd støyfagleg vurdering, jf. Vedlagte rapport: Støyutredning Mevold syd (Norconsult, 01.09.2021).

Basert på innkomne merknader ved 1. gongs høyring og offentlege ettersyn, samt tilrådingar i vedlagte rapport «Mevold syd – hydrologi og flomavledning» (Norconsult, november 2021), har tiltakshavar valgt å gå for ei open løysing på bekken. Tiltakshavar har sett på ei løysing der open bekk og turveg vert kombinert, noe som gir ei gunstig løysing i forhold til naturmiljø, landskap og økonomi i tillegg til å bidra til friluftsjnteressar. Langs bekken er det tenkt etablert eit naturleg vegetasjonsbelte for å hindre avrenning og for å gi levestad for dyr og planter. I planforslaget er dette løyst ved å legge inn reguleringsføreemålet «bruk og vern av sjø og vassdrag» med tilhøyrande føresegner. Tekst om at gjerde kan oppførast som sikring vert tatt inn i reguleringsføresegnene til planen, det same gjeld etablering av trygg overgang mellom Mevoldfeltet og Mevold syd.

4) Merknad frå Dina Gusdal m.fl., datert 08.06.2021

Dei viser til krysset som er teikna inn sør-aust i plankart revidert 11.04.2021, og er bekymra for at dette er ein veg som skal nyttast som tilkomst frå Mevold syd, gjennom tunet på eigedom 21/2 og vidare til fylkesveg 662. Dei gjer det klart at dette er ei løysing dei ikkje ønsker.

Dei viser til tidlegare avtale med tiltakshavar der eksisterende bebyggelse skulle få ny tilkomst mellom eigedomane 21/12 og 21/13 og fram til eksisterande utkøyrslø for Mevoldfeltet. Det blei også avtalt å flytte ei garasje på eigedom 21/12 for å få til dette.

Dei ønsker støyvoll mellom Mevold syd og eksisterande eigedomar sidan det er lagt tilkomstveg heilt inn til desse eigedomane og det då vil bli auka trafikkstøy

Kommentar:

Krysset som er teikna inn sør-aust på plankartet er regulert inn som ei mogleg framtidig løysing for tilknytning av Mevold syd til fylkesvegen, men dette vil kun verte aktuelt dersom sanering av eksisterande kryss mot fylkesveg 662 vert effektivert. Saneringsplanen for kryssa i Julsundet vart utarbeidd av Statens vegvesen, men det er no Møre og Romsdal fylkeskommune som har tatt over ansvaret for fylkesvegane, og det er derfor usikkerheit knytt til kva som vil skje i samband med dei eksisterande kryssa i Julsundet.

Tiltakshavar har tidlegare vore i kontakt med naboane sør for Mevold syd med tanke på å få til avtale om tilkomst mellom eigedomane 21/12 og 21/13. Løysingane som vart lagt fram vart ikkje akseptert av alle partane og er derfor ikkje lengre relevant. Etablering av støyvoll var også en del av denne avtalen.

5) Merknad frå Ingrid Heggdal Bjerkeseth, datert 10.06.2021

Har kommentar til den arkeologiske rapporten som låg ved saka når denne var til 1. gongs høyring og offentlege ettersyn. Ho viser til eit område med tett kratt som blei utelatt i samband med arkeologiske registreringar, og meiner det er stor moglegheit for funn av arkeologiske minne i dette området.

Det går overvannsledninger og grøfter i planområdet som må sikres og eventuelt bygges om uten omkostninger for eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen på øvre side av Fv 662 har avløpsledninger som går i området og som kan bli berørt av anlegget. Utbygger plikter og varsle dersom Deres anlegg kommer i konflikt med eksisterende anlegg og foreta nødvendige tiltak for å sikre eksisterende anlegg uten omkostninger for eksisterende bebyggelse.

Kommentar:

Det er gjennomført arkeologisk registrering, og rapporten frå arbeidet var vedlagt saka når denne vart lagt ut til 1. gongs høyring og offentlege ettersyn. Det vart gjort funn av eit automatisk freda kulturminne, samt nyare kulturminne i form av løe og steingard. Det automatisk freda kulturminne er tatt inn i planen og gitt omsynssoner som krevd av arkeologisk mynde i Møre og Romsdal fylkeskommune. Kommunen forhold seg til innhaldet i den arkeologiske rapporten, og går utifrå at arkeologane i samband med registreringane har teke ei grundig vurdering på kva delar av planområdet det var mest truleg at ein ville gjere funn. Kommunen kan ikkje krevje at det vert gjort ytterlegare undersøkingar då dette må vere ei vurdering gjort av arkeologisk mynde. Nyare

kulturminne i form av løe ligg innanfor Hensynssone for automatisk freda kulturminne og er i praksis gitt vern. Nyare kulturminne i form av steingard ligg utanfor planområdet til Mevold syd og vert ikkje teken med.

Kommunen har fått tilbakemelding frå tiltakshavar om at eksisterande overvannsleidningar og spillvannsleidningar vil bli ivaretekne i samband med seinare prosjektering og utføring.

6) Merknad frå Geir Skaanes, datert 11.06.2021

Viser til oversiktskart over moglege kryss-saneringar i Julsundet som låg ved saka når den var til 1. gongs høyring og offentlige ettersyn, der Statens vegvesen har foreslege å sanere kryss 16 som i dag fungerer som tilkomst til deira eigedom 21/13, og ønsker å vite korleis tiltakshavar har tenkt å løyse dette med tanke på framtidig tilkomst.

Kommentar:

Dei eksisterande eigedomane syd for Mevold syd, samt eksisterande kryss so i dag fungerer som tilkomst til 21/13 er ikkje ein del av planforslaget og vil ikkje bli vurdert.

7) Merknad frå Statens vegvesen region midt, datert 10.06.2021

Internvegen har en skarp horisontalkurvatur, og ut fra terrenget vil den trolig også ha noe stigning. For å ha god sikkerhet og fremkommelighet for alle trafikantergrupper tilrårder at det blir sett på en løsning med slakere kurvatur, og det bør legges inn breddeutvidelse av vegen i kurven, jf. kapittel E.3 i håndbok N100. Dersom siktkravene ikke kan tilfredsstilles gjennom kurvene, må det legges inn hensynssoner for friskt.

Det er ikke lagt til rette for mjuke trafikanter langs internvegnettet. Det må vurderes om turvegen lengst nord i plankartet skal planlegges som gang- og sykkelveg slik at den blir universelt utformet og kan holdes åpen til enhver tid.

I planbestemmelse § 5.4 er det stilt krav til offentlig gang- og sykkelveg, men henvisning til gang- og sykkelvegen til busslommen ved fv. 662. Då gang- og sykkelvegen til busslommen sør for fv. 662 inngår i reguleringsplan for Mevold bustadfelt, vil en slik bestemmelse ikke ha gyldighet. Her kan man heller supplere rekkefølgebestemmelse i planforslaget med at gang- og sykkelvegen skal opparbeides i henhold til reguleringsplan for Mevold bustadfelt.

Kommentar:

I det reviderte planforslaget er internvegen justert, noko som er grunngjeve med at dette vil gi ei betre utforming med mindre kurvatur og meir rasjonell vegstruktur, også med tanke på seinare drift.

Turvegen lengst nord i planområdet kan ikkje endrast til gang- og sykkelveg, då stigningsforholda ikkje tillet at denne kan bli universelt utforma.

Teksten i § 5.4 punkt 4 er tatt ut av føresegnene. Nytt punkt er tatt inn i § 10.2: Gan og sykkelvegen skal opparbeides i henhold til reguleringsplanen for Mevold bustadfelt.

8) Merknad frå Marta Kristin Eidskrem, datert 10.06.2021

Som grunneigar til det regulerte området og jordbruksareal sør for det regulerte området er det viktig at ho vert sikra tilkomst til område med traktor og hengar og/eller anna naudsynt utstyr. Dette for å kunne drifte området, for å ha tilkomst til skog for hogst, samt for å få tilgang til sjøen/fjøra. Denne tilgangen bør være i forlengelsen av den traktorvegen som no går i nedkant av tomtene A5, A4 og A3, og den bør fortsette då i ein sving ned langs kanten av tomt A1. Det må og då takast hensyn til at det her ligg ein steingard, slik at det ikkje blir berekna for smal plass til denne traktoradkomsten.

Kommentar:

Det er regulert inn eit friområde vest for tomtene BFA4, BFA5 og BF6, og sør for tomt BFA2 som er tenkt å fungere som tilkomst for traktor med hengar og/eller anna naudsynt utstyr. Breidda slik det går fram av plankartet er om lag 3 meter.

9) Merknad frå advokatfirmaet Øverbø Gjørtz AS på vegne av heimelshavarane på eigedom 21/10 (Ingrid Heggdal Bjerkeseth og Øyvind Bjerkeseth), datert 10.06.2021

1) Reguleringsformål

Planforslaget bør gi en definisjon på omgrepet «konsentrert småhusbebyggelse» for å unngå tolkningstvil.

Planforslaget må spesifisere nærmere hvilken form for konsentrert bebyggelse som tillates bygd innenfor felt BKB1; å bruke begrepsbruken 2-6-mannsboliger blir for vagt og utydelig.

2) Tomtestruktur

Felt BKB1 er avsett til en stor tomt på 4,3 daa uten at tomte- og bebyggelsesstrukturen er tydeliggjort. Anmodes om at det fastsettes tomtestørrelser, tomteinndeling, infrastrukturløsninger, bestemmelser om bygningenes volum, plassering og uteareal.

3) Bebyggelsesstruktur

I bestemmelsene til planen bør en av estetiske hensyn velge en takform, og ikke tre ulike. Ved saltak må det settes en fast takvinkel og ikke variabel mellom 0-45 grader slik det er nå. I motsatt fall vil dette kunne åpne for bebyggelse med ulike takvinkler og dermed bidra til å skape lite gode visuelle kvaliteter.

4) Byggehøgde

Høydebestemmelsene må endrast frå gjennomsnittlig planert terreng til maks kotehøyde eller gjennomsnittlig eksisterande terreng.

Ønsker ikke at det oppføres bygg innenfor BKB1 som overstiger høydene som er angitt i § 29-4 i PBL (gesimshøyde 8 meter, mønehøyde 9 meter).

Bygg må ikke oppføres slik at de kommer i konflikt med bakenforliggende bygninger, topp tak bør ikke ha kotehøyde på over 40 moh.

5) Møneretning

Møneretning bør vise i plankartet med bestemmelse om at bygninger skal bygges med møneretning som vist på plankartet.

6) Minste uteoppholdsareal

Det bør fastsettes en bestemmelse om hvor stor del av tomtearealet som skal utgjøre minste uteoppholdsareal.

7) Parkeringsareal

Det bør unngås bruk av ordlyd som **kan** og **inntil** i planbestemmelsene.

Planbestemmelsene bør utformes mer absolutte og endres slik at parkeringsbehov som løses i garasje **skal** være på minst 25 m² og at parkering som løses ved overflateparkering **skal** være på minst 18 m².

8) Teknisk infrastruktur – veg, vann, avløp og overvann

Det er ikke inntegnet kjøreveier, fortau, grøntareal eller trase for teknisk infrastruktur og det anmodes om at dette blir gjort, samt at det gis bestemmelser om vegbredde, stigningsforhold, avkjørsler og utforming av terrenginngrep som følge av veganlegget (for eksempel at vegskjæringer og fyllinger skal påføres jord og tilsås/beplantes).

Det bør lages egne kart over teknisk infrastruktur som viser plassering av eksempelvis energinett, vann og avløpsnett, samt overvannsnett. Det må sikres tilstrekkelig slokkevannskapasitet, og at overvann blir ledet bort på en god måte.

Eksisterende avløps og overvannsledninger som brukes av eksisterende boliger må sikres mot skade og uten at det medfører kostnader for eksisterende brukere.

9) Terreng

Det bør tas inn bestemmelser til hvordan terrenget kan utformes.

10) Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgrad på 50 % vurderes å være svært høy for konsentrert bebyggelse, ønsker nedsett til maks 40 %.

Kommentar:

1) Reguleringsformål

Det er tatt inn ein definisjon av omgrepet «konsentrert bebyggelse» under punkt 2.8 i reguleringsføresegnene til planen: «Konsentrert bebyggelse: Bolighus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4». Definisjonen er henta frå rettleiaren «Grad av utnytting – beregnings- og målereglar» (Kommunal- og Moderniseringsdepartementet, 2014).

Innanfor felt BKB1 har tiltakshavar planlagt å føre opp tre stk 4-manns bustader i tre etasjer, og med flatt tak. Dette er same type bustader som alt er oppført/er under oppføring på felta B5-B8 og C1 på Mevoldfeltet. Dersom utnyttinga av felt BKB1 gjer det mogleg vil tiltakshavar vurdere om det er plass til ein 2-mannsbustad. § 4.2, kulepunkt 1, i reguleringsføresegnene er endra til:

«Området avsettes til konsentrert bebyggelse på egen tomt (2-4 manns boliger).

2) Tomtestruktur

Tomtestorleik, tomteinndeling, plassering av bygg og uteoppfallsareal vil gå fram av den detaljerte situasjonsplanen som skal utarbeidast i samband med prosjekteringa, jf. § 3.2.1 (plankrav) i reguleringsføresegnene til planen.

3) Bebyggelsesstruktur

§ 4.2, kulepunkt 3, i reguleringsføresegnene til planen er endra til: «Bygninger skal ha flate tak. Det skal være lik takvinkel for bolig og frittliggende garasjer».

4) Byggehøyde

§ 4.2, kulepunkt 4, er endra til: Maks gesimshøyde for boliger settes til 2 etasjer over kote 33. I reguleringsplaner er det anledning til å sette høyder utover det som er gitt i § 29-4 i plan- og bygningslova, og dette er gjort for kunne legge til rette for same type bygg som er oppført på felta B5-B8 og C1 på Mevoldfeltet.

Tiltakshavar har sagt at dei ønsker å tilpasse dei planlagde bygga til terrenget på ein slik måte at dei får minst mogleg konsekvens for dei eksisterande bustadane i bakkant, den nye høgdebenevninga i § 4.2 bidreg til dette.

5) Møneretning

Bustadane som er tenkt oppført innanfor felt BKB1 vil ha møneretning i øst-vest retning. Møneretning vil gå fram av den detaljerte situasjonsplanen som skal utarbeidast i samband med prosjekteringa, jf. § 3.2.1 (plankrav) i reguleringsføresegnene til planen.

6) Minste uteopphaldsareal

Minste uteopphaldsareal vil gå fram av den detaljerte situasjonsplanen som skal utarbeidast i samband med prosjekteringa, jf. § 3.2.1 (plankrav) i reguleringsføresegnene til planen.

7) Parkeringsareal

§ 4.1, kulepunkt 5, er endra til: «Garasjer tillates bygd med grunnflate på maksimalt 50 m²».

§ 4.2, kulepunkt 5, er endra til: «Tomannsboliger skal ha minst 2 parkeringsplasser per boenhet. Firemannsboliger skal ha minst 1,5 parkeringsplass per boenhet. Parkeringskravet kan dekkes ved hver boenhet, i felles parkeringsanlegg eller på felles parkeringsareal.

8) Teknisk infrastruktur – veg, vann, avløp og overvann

Kjøreveier med vegbredde er vist på plankartet, og har tilhøyrande tekst i reguleringsføresegnene § 5.1 (kjøreveier).

På grunn av avgrensa fart og trafikkmengde er det vurdert at det ikkje er naudsynt å leggje til rette for fortau langs internvegane på Mevold syd. Det er heller ikke etablert fortau på det eksisterande Mevoldfeltet, og det vil framstå som lite naturleg å regulere inn fortau kun på Mevold syd.

Grøntareal er i planen vist med reguleringsføremåla turveg, friområde og lekeplass. I § 2.2 i reguleringsføresegnene til planen er det tatt inn ein bestemmelse om at nødvendige inngrep i terrenget skal utførast på ein slik måte at eksisterande og naturleg vegetasjon, så langt det er mulig, blir bevart, samt at alle skjæringer og fyllinger skal få ei utforming som demper den visuelle effekten av inngrepa.

Øvreg teknisk infrastruktur som til dømes energianlegg, vann og avløpsnett mv., er tenkt etablert langs kjøreveger og grøntareal. I samband med prosjektering vil det verte laga kart som viser planlagt plassering.

Kommunen har fått tilbakemelding frå tiltakshavar om at eksisterande overvannsledningar og avløpsleidningar vil bli ivaretekne i samband med seinare prosjektering og utføring.

Kommunen er i gang med å oppgradere vassleidningane i området, og det vil være tilstrekkeleg slokkevannskapasitet. Handtering av overvatn vil verte tema i den vidare prosjekteringa av feltet.

9) Terrenq

Dette punktet er besvart i punkt 8, avsnitt 4.

10) Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgrada er endra til 45 % på konsentrert bebyggelse og til 35 % på einebustader, dette er det same som er nytta på det eksisterande Mevoldfeltet.

10) Merknad frå HR Prosjekt S på vegne av heimelshavarane på eigedom 20/4 (Marte Gjenstad), datert 10.06.2021

1) Høydebenevnelser

Høydebestemmelsene må endrast frå gjennomsnittlig planert terrenq til maks kotehøyde.

2) Maks byggehøyde

Bebyggelsen på felt BKB1 må ikke overstige maksimal kotehøyde på 40 moh.

3) Støyvoll langs fylkesveg 662

Må bygges slik at den ikke kommer over cote 40 moh.

Det må gjennomføres ny støyvurdering for Mevold syd.

4 og 5) Overvann fra eksisterende bebyggelse, avløpsanlegg

Eksisterende avløps og overvannsledninger som brukes av eksisterende boliger må sikres mot skade og uten at det medfører kostnader for eksisterende brukere.

6) arkeologiske undersøkinger

Området der det tidligere var tett skogvekst er ikke blitt tilstrekkelig undersøkt for mulige arkeologiske funn, og dette bør gøres.

Kommentar:

1 og 2) høydebenevnelser, maks byggehøyde

§ 4.2, kulepunkt 4, er endra til: Maks gesimshøyde for boliger settes til 2 etasjer over kote 33. I reguleringsplaner er det anledning til å sette høyder utover det som er gitt i § 29-4 i plan- og bygningslova, og dette er gjort for å kunne legge til rette for same type bygg som er oppført på felta B5-B8 og C1 på Mevoldfeltet.

Tiltakshavar har sagt at dei ønsker å tilpasse dei planlagde bygga til terrenget på ein slik måte at dei får minst mogleg konsekvens for dei eksisterande bustadane i bakkant, den nye høgdebenevninga i § 4.2 bidreg til dette.

3) Støyvoll langs fylkesveg 662

Det er utarbeidd støyfagleg vurdering, jf. vedlagte rapport: Støyutredning Mevold syd (Norconsult, 01.09.2021). Støyvollen vil bli prosjektert utifrå tilrådingane i den støyfaglege vurderinga.

4 og 5) Overvann fra eksisterende bebyggelse, avløpsanlegg

Kommunen har fått tilbakemelding frå tiltakshavar om at eksisterande overvannsledningar og avløpsleidningar vil bli ivaretekne i samband med seinare prosjektering og utføring.

6) arkeologiske undersøkingar

Det er gjennomført arkeologisk registrering, og rapporten frå arbeidet var vedlagt saka når denne vart lagt ut til 1. gongs høyring og offentlege ettersyn. Det vart gjort funn av eit automatisk freda kulturminne, samt nyare kulturminne i form av løe og steingard. Det automatisk freda kulturminne er tatt inn i planen og gitt omsynssoner som krevd av arkeologisk mynde i Møre og Romsdal fylkeskommune. Kommunen forhold seg til innhaldet i den arkeologiske rapporten, og går utifrå at arkeologane i samband med registreringane har teke ei grundig vurdering på kva delar av planområdet det var mest truleg at ein ville gjere funn. Kommunen kan ikkje krevje at det vert gjort ytterlegare undersøkingar då dette må vere ei vurdering gjort av arkeologisk mynde. Nyare kulturminne i form av løe ligg innanfor Hensynssone for automatisk freda kulturminne og er i praksis gitt vern. Nyare kulturminne i form av steingard ligg utanfor planområdet til Mevold syd og vert ikkje teken med.

11) Merknad frå Oliver Eidskrem, datert 11.06.2021

Ser av tilsendt plan samt tidlegare uttalelse frå Statens vegvesen at dei krev at kryss 16 vert sanert før eventuell utbygging kan starte. I planforslaget er det beskrive at det er lagt til rette for tilknytning til eksisterande bustader gjennom gardstunet til eigedom 21/2, noko som vil medføre ulemper for dei som i dag bruker dette krysset som tilkomst til sine bustader. Dersom kryss 16 vert sanert slik vil han få ei ekstra køyrelengde på 1,7 km, kvar gong han skal til si garasje som ligg på oversida av hovudvegen, eller innover mot byen. denne ulempa blir tilsvarende for dei andre bebuarane som nyttar kryss 16. Han støtter ikkje at det vert lagt til rette for veg gjennom gardstunet på eigedom 21/2.

Kommentar:

Krysset som er teikna inn sør-aust på plankartet er regulert inn som ei mogleg framtidig løysing for tilknytning av Mevold syd til fylkesvegen, men dette vil kun verte aktuelt dersom sanering av eksisterande kryss mot fylkesveg 662 vert effektivt. Saneringsplanen for kryssa i Julsundet vart utarbeidd av Statens vegvesen, men det er no Møre og Romsdal fylkeskommune som har tatt over ansvaret for fylkesvegane, og det er usikkert kva som vil skje i samband med dei eksisterande kryssa i Julsundet.

12) Merknad frå Kåre Heggdal, datert 11.06.2021

1) Fleire av merknadene Heggdal lister opp er identiske med innhaldet i merknadane frå Øverbø Gjørtz/Bjerkeseth og HR Prosjekt AS/Gjenstad (byggehøgde, støyvull/støyvurdering, overvann og avløp, arkeologi) og det vert derfor vist til disse for referat og kommentar. Den komplette merknaden frå Kåre Heggdal er vedlagt saka, jf. vedlegg 7_Innkomne merknader etter 1. gongs høyring og offentlige ettersyn.

2) Ras

Det fremgår ikke av reguleringsplanen at det er gjort tilstrekkelige utredninger i forbindelse med ras.

Kommentar:

2) Ras

Det er gjennomført undersøkingar for å avdekke om planområdet kan være utsett for rasfare, jf. vedlagte rapport «Mevold syd – vurdering av skred frå bratt terreng (Norconsult, oktober 2021). Konklusjonen er at det er vurdert at kartleggingsområdet oppfyller kravet til sikkerheit mot alle skredtyper frå bratt terreng for sikkerheitsklasse S2, då årleg nominell sannsynlegheit for skred er vurdert å være mindre enn 1/1000.

13) Merknad frå Linda Elise Holøen m.fl., datert 11.06.2021

Holøen representerer fleire som bor langs den eksisterande Mevoldvegen og er bekymra for at utvidinga av denne vegen til å omfatte Mevold syd vil skape trafikkfarlege situasjonar i byggeperioden og ønsket at det vert sett på andre løysingar. Ho opplever at det er en del støy på vegen, og bemerker at dette vil auke med Mevold syd, ho ønsker difor at det blir gjennomført støydempande tiltak.

Kommentar:

Tiltakshavar har gitt kommunen tilbakemelding på at krava til sikkerheit vil bli ivareteke i utbyggingsperioden til Mevold syd. Det er utarbeidd støyfaglege rapportar for både det eksisterande Mevoldfeltet og Mevold syd, avbøtande tiltak som er tilrådd i desse rapportane er innarbeidd i planforslaget. Det skal etablerast støyvollar mellom bustadane og fylkesvegen.

Støybegrensande tiltak utover dette må vurderast av tiltakshavar.

14) Merknad frå Ingeborg Orvik

Orvik viser til at forslaget til ny vegløyning til hennar eigedom 21/12 slik det er vist i plankartet ikkje er ei løysing ho kan akseptere. Dersom avkjørsel 16 vert sanert må ho avtale vegrett over fleire eigedomar, og for å kome inn på vegen i det nye bustadfeltet vert det fleire hundre meter vei som må vedlikehaldast og brøytast. Ho kan akseptere ei løysing til den nye vegen direkte frå det nord-austlege hjørnet av eigedomen ved garasja hennar.

Ho saknar vidare meir informasjon om dei konsentrerte bustadane som er planlagt rett nord for eigedomen hennar.

Kommentar:

Krysset som er teikna inn sør-aust på plankartet er regulert inn som ei mogleg framtidig løysing for tilknytning av Mevold syd til fylkesvegen, men dette vil kun verte aktuelt dersom sanering av eksisterande kryss mot fylkesveg 662 vert effektivt. Saneringsplanen for kryssa i Julsundet vart utarbeidd av Statens vegvesen, men det er no Møre og Romsdal fylkeskommune som har tatt over ansvaret for fylkesvegane, og det er usikkert kva som vil skje i samband med dei eksisterande kryssa i Julsundet.

Alternativ tilkomst til eigedom 21/12 er vurdert, men tiltakshavar har konkluder med at denne løysinga ikkje er forsvarleg ut frå eit vegteknisk og kostnadmessig perspektiv.

Når det gjeld dei konsentrerte bustadane som er planlagt er det tenkt same type bustadar som alt er etablert på Mevoldfeltet, det vil sei 3 stk 4-mannsbustader i inntil tre etasjer, med flatt tak.

15) merknad frå Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 11.06.2022

Ein må fortsett sikre at undergangen under fv. 662 må bli opparbeidd i samsvar med reguleringsplanen og knytt til eksisterande gang- og sykkelveg langs fv. 662, før vidare utbygging av området kan starte.

Det nordvestlege hjørnet av tomt A1 kjem for nær kulturminnet, tomtegrensa må trekkast 7 meter mot nordaust.

I samband med arkeologisk registrering vart det registrert to kulturminne frå nyare tid; ein steingard i eigedomsgrensa mot gbnr 21/2 samt ei eldre utløe. Med bakgrunn i steingarden og utløa sin verdi for området vert det rådd til at kulturminna vert sikra i plan ved at det vert definert omsynssone c), SOSI-kode 570, med tilhøyrande føresegn langs steingarden:

«H_570_1 er regulert til omsynssone for bevaring av kulturmiljø. Formålet med omsynssona er å bevare eldre steingard i eigedomsgrensa. Steingarden skal takast i vare og bli heldt ved like. Det er ikkje tillate med inngrep i steingarden. Den representerer ein positiv og historisk kvalitet ved området og skal bevarast for kommande generasjonar.»

Føresegnene må føyast til eit ledd som sikrar minimumsinteriør på leikearealet, jamfør rettleiar frå Statsforvaltaren. Vilåret er heimla i Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge.

Kommentar:

Det er allereie etablert ein undergang under fylkesveg 662 som sikrar gåande og syklande tilgang til eksisterande gangveg på austsida av fylkesveg 662. Undergangen er opparbeidd og utforma i henhold til krava i Statens vegvesen si handbok N100, jf. § 5.3 i reguleringsføresegnene til planen.

Tomtegrensa på tomt BFA1 (A1) er justert som krevd i merknaden.

Nyare kulturminne i form av utløe ligg innanfor omsynssone H730 for automatisk freda kulturminne og er i praksis gitt vern. Utløa har fått fylgjande tilleggsføresegn som tilrådd i merknaden, jf. § 9.1.3 (nyare tids kulturminne): «Utløe med eksisterande tørrsteinsfundament og konstruksjon skal takast vare på og vert ikkje tillate rive, fjerna eller flytta. Utløa kan istandsettast på eksisterande fundament, så lenge det ikkje inneber inngrep i og skade på det automatisk freda kulturminnet. Istandsetting må skje ut frå at utforming vert oppretthalde eller tilbakeført med omsyn til volum, materialbruk, utføring og fargar».

Nyare kulturminne i form av steingard ligg utanfor planområdet til Mevold syd og vert ikkje teken med.

§ 4.3 (lekeplass), har fått et nytt kulepunkt 4: Lekeplassen skal som minimum opparbeidast med eit leikeapparat, sitteplasser og noe fast dekke.

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.

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