



Særutskrift

Arkivsak-dok. 20/02466-26
Saksbehandlar Svein Rune Notøy

Særutskrift - Reguleringsplan Flatvoll, gbnr 13/15 - Eigengodkjenning

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Drift- og arealutvalet	26.04.2023	PS-8/23
2 Kommunestyret	11.05.2023	PS-29/23

Drift- og arealutvalet har behandlet saken i møte 26.04.2023 sak PS-8/23

Møtebehandling

Tilrådinga frå kommunedirektøren

Votering

Tilrådinga frå kommunedirektøren vart samrøystes vedtatt.

Drift- og arealutvalets innstilling

Kommunestyret viser til plan- og bygningslova § 12-12, og godkjenner reguleringsplan Flatvoll, gbnr 13/15, slik det går fram av plankart revidert 25.04.2022 og føresegner revidert 06.03.2023.

Kommunestyret har behandlet saken i møte 11.05.2023 sak PS-29/23

Møtebehandling

Drift og arealutvalet si innstilling.

Votering

Drift og arealutvalet si innstilling vart vedtatt med 19 mot 1 stemme. Den som stemte mot var:
Ole August Iversen (SV)

Kommunestyrets vedtak

Kommunestyret viser til plan- og bygningslova § 12-12, og godkjenner reguleringsplan Flatvoll, gbnr 13/15, slik det går fram av plankart revidert 25.04.2022 og føresegner revidert 06.03.2023.

Reguleringsplan Flatvoll, gbnr 13/15 - Eigengodkjenning

Kommunedirektøren si tilråding:

Kommunestyret viser til plan- og bygningslova § 12-12, og godkjenner reguleringsplan Flatvoll, gbnr 13/15, slik det går fram av plankart revidert 25.04.2022 og føresegner revidert 06.03.2023.

Bakgrunn

I oktober 2020 vart kommunen kontakta av Kjell Bjarne Nautnes (tiltakshavar), og arkitektkontoret BBW (plankonsulent) med førespurnad om oppstart av privat reguleringsplanarbeid. Tiltakshavar ønsker å utvikle sin eigedom gbnr 13/15, som ligg rett nord for Falkhytten sentrum, til bustadføre mål. For å imøtekome ulike kjøpargrupper er det tenkt etablert ein kombinasjon av ein bustader og konsentrerte bustader, og vidare er det tenkt ei etappevis utbygging over fire delfelt. Antal nye bueiningar er avhengig av prosjekteringa på kvart delfelt, men det vert anslått ein stad mellom 25-40 bueiningar totalt.

Planområdet er i kommuneplanen sin arealdel 2016-2028 avsett til bustadføre mål, og er del av eit større felt angitt som B20. I § 2.1.2 i føresegnene til kommuneplanen sin arealdel 2016-2028 står det at: «I sentrumsområdet på Falkhytten skal ny bustadbygging skje i rekkefølge: B19, B18 og B20». Dette innebar at tiltakshavar måtte søke om dispensasjon frå rekkefølgekravet i føresegnene til kommuneplanen sin arealdel 2016-2028, med heimel i plan og bygningslova § 19-2, før vidare arbeid med privat reguleringsplanarbeid kunne halde fram. Søknad om dispensasjon frå rekkefølgekravet i kommuneplanens arealdel 2016 - 2028 vart sendt kommunen den 12.06.2020, og vedteken av Formannskapet i møte den 28.09.2020.

Planforslaget vert utarbeidd som ein detaljreguleringsplan med melding om oppstart og utlegging til høyring og offentleg ettersyn i minimum seks veker etter krava i plan og bygningslova kapittel 12. Planforslaget er i samsvar med overordna plan, og kommunen har derfor ikkje stilt krav om konsekvensutgreiing. Tiltakshavar har vore i kontakt med heimelshavarane på dei øvrege eigedomane innanfor felt B20, for å høre om nokre av desse kunne være interessert i å ta del i ein større, felles reguleringsplan, men ingen ønskte dette. Planforslaget vil likevel bli utarbeidd på ein slik måte at det legg til rette for ei seinare utvikling av dei øvrege delane av felt B20.

Planforslaget vart sendt på høyring og lagt ut til offentleg ettersyn i april 2021. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) og Statsforvaltaren i Møre og Romsdal kom då med motsegner knytt til manglande vurdering av grunntilhøva i planområdet, samt manglande vurdering av flaumfare frå eksisterande bekk i planområdet.

Grunnundersøkingar og vurdering av flaumfare vart utført av Norconsult AS i perioda februar til april 2022. Den 09.05.2022 sende kommunen sin sakshandsamar sluttrapportane frå grunnundersøkinga og flaumfarevurderinga til NVE og Statsforvaltaren i Møre og Romsdal saman med ein førespurnad om at motsegnene vart trekt slik at saka kunne leggest fram for eigengodkjenning. I brev datert 25.05.2022 trakk Statsforvaltaren i Møre og Romsdal motsegnene dei hadde til planforslaget. I brev datert 25.05.2022 trakk NVE motsegna dei fremja knytt til manglande vurdering av grunntilhøva i planområde, men oppretthaldt motsegna dei fremja knytt til manglande vurdering av flaumfare frå eksisterande bekk i området.

Reviderte plandokument og flaumvurdering vart mottatt av kommunen den 15.03.2023, og oversendt til NVE for ny vurdering same dag. I brev datert 23.03.2023 trakk NVE motsegna dei hadde knytt til manglande vurdering av flaumfare frå eksisterande bekk i området. Med det er alle motsegnene til planforslaget imøtekomne og formelt trekte.

Utgreiing

Oppstartmøte mellom kommunen, tiltakshavar, og tiltakshavar sin plankonsulent vart halde på kommunehuset på Gossen den 14.10.2020. Det vart skrive referat frå møtet etter krava i plan og bygningslova kapittel 12.

Det blei varsla oppstart av planarbeidet via brev til berørte partar, og som annonse i Romsdals Budstikke den 19.10.2020. Frist for å kome med merknadar til planarbeidet vart sett til 18.11.2020, og det kom inn totalt tre merknader.

I medhald av plan og bygningslova § 12-10 og 12-11, vedtok Drift- og arealutvalet i møte den 21.04.2021, sak 2/21, å leggje planforslaget ut til høyring og offentleg ettersyn i 6 veker. Planforslaget låg ute til høyring og offentleg ettersyn i perioda 26.04.2021 – 10.06.2021, og det kom inn totalt 6 merknadar, nedanfor er desse kort refererte og kommenterte av kommunen sin sakshandsamar (merknadane i si heilheit er vedlagt saka undeer vedlegget «innkomne merknader etter høyring og offentleg ettersyn»):

1) Merknad frå Ungdomsrådet, Eldrerådet og Rådet for menneske med nedsett funksjonsevne, datert 26.05.2021

Ungdomsrådet, Eldrerådet og Rådet for menneske med nedsett funksjonsevne tek saka til vitande og har ikkje ytterlegare merknader.

Kommentar:

Merknaden vert teken til vitande.

2) Merknad/motsegn frå Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 26.05.2021

NVE meiner at ROS-analysen for planarbeidet ikkje er god nok, og det ikkje er tilstrekkeleg avklart om grunntilhøva er i henhald til krava til stabilitet i byggtknisk forskrift (TEK17) § 7-3. NVE har motsegn til planen inntil det er dokumentert tilstrekkeleg tryggleik for områdeskred av kvikkleire.

Delar av plaområdet ligg innanfor aktsemdsone for flaum, jf. NVE Atlas. Når tiltak er planlagt i aktsemdområde for flaum må det vurderast om faren er reell. For tiltak i tryggleiksklasse

F2, jf. TEK17 § 7-2, gjeld det at areal som vert overfløymd ved 200 års flaum skal synast i plankartet som omsynssone H320 – flaumfare, og ha føresegner som sikrar tilstrekkeleg tryggleik før utbygging kan finne stad. Til vurderingane må det takast omsyn til forventa klimaendringar. NVE har motsegn til planen inn til det er dokumentert tilstrekkeleg tryggleik mot fare for flaum i planområdet.

Kommentar:

Grunnundersøkingar og vurdering av flaumfare vart utført av Norconsult AS i perioda februar til april 2022. Den 09.05.2022 sende kommunen sin sakshandsamar sluttrapportane frå grunnundersøkinga og flaumfarevurderinga til NVE saman med ein førespurnad om at motsegnene vart trekt slik at saka kunne leggest fram for eigengodkjenning. I brev datert 25.05.2022 trakk NVE motsegna dei fremja knytt til manglande vurdering av grunntilhøva i planområde, men oppretthaldt motsegna dei fremja knytt til manglande vurdering av flaumfare frå eksisterande bekk i området.

Reviderte plandokument og flaumvurdering vart mottatt av kommunen den 15.03.2023, og oversendt til NVE for ny vurdering same dag. I brev datert 23.03.2023 trakk NVE motsegna dei hadde knytt til manglande vurdering av flaumfare frå eksisterande bekk i området. Motsegnene er med dette imøtekomne og formelt trekt (alle dokumenta det vert vist til over er vedlagt saka).

3) Merknad frå Statens vegvesen region midt, datert 01.06.2021

Statens vegvesen meiner at heile felt B20 burde planleggast samtidig, men ser positivt på at det vert lagt opp til vegløyser som seinare utvikling både sør og nord for planområdet.

Avkøyrsla frå fylkesveg 530 må utformast som kryss i h.h.t. krava i handbok N100. Samstundes må gang og sykkelvegen justerast slik at den vert trekt 5 meter bort frå vegkant.

Kommentar:

Tiltakshavar har vore i kontakt med heimelshavarane på dei øvrege eigedomane innanfor felt B20, for å høre om nokre av desse kunne være interessert i å ta del i ein større, felles reguleringsplan, men ingen ønskte dette. Planforslaget er likevel utarbeidd på ein slik måte at det legg til rette for ei seinare utvikling av dei øvrege delane av felt B20.

Avkøyrsla frå fylkesveg 530 er utforma som kryss i h.h.t. krava i handbok N100 som krevd i merknaden.

Gang- og sykkelvegen er trekt 5 meter bort fra vegkant som krevd i merknaden.

4) Merknad frå Edvart Nautnes (13/48), datert 03.06.2021

Nautnes viser til eksisterande gardsveg som går over eigedom 13/15, og forutset at ei framtidig utbygging av Flatvoll ikkje vert til hinder for hans bruk av denne gardsvegen.

I grensa mellom eigedom 13/15 og 13/48 går det ein åpen kanal som tener som avløp for grøfter på eigedom 13/48. Nautnes forutset at framtidig utbygging av Flatvoll ikkje medfører at denne kanalen vert lagt i rør, men haldast åpen som i dag.

Kommentar:

Den framtidige utbygginga av Flatvoll - gbnr 13/15, skal ikkje være til hindring for Edvart Nautnes sin bruk av den eksisterande gardsvegen som går gjennom området.

Kanalen som Edvart Nautnes viser til er tenkt å fungere som tiltak for å handtere overvatn frå planområdet og områda rundt, og vert mest truleg vidareført som ei open grøft. Det vert for øvreg vist til dei vedlagte rapportane «flaumvurdering datert 23.02.2022» og «flaumvurdering revidert 28.02.2023» som inneheld tilrådde tiltak for handtering av flaumfare og overvatn innanfor planområdet. Aktuelle tiltak i kanalen/grøfta bør avtalast nærmare mellom tiltakshavar og berørte grunneigarar før tiltaka vert gjennomført.

5) Merknad/motsegn frå Statsforvaltaren i Møre og Romsdal, datert 08.06.2021

Delar av planområdet ligg innanfor område med stort sannsyn for marin leire. Dette er påpeikt i Ros-analysen, men ikkje fylgt opp vidare i planen. Statsforvaltaren har motsegn til planen inntil det er dokumentert tilstrekkeleg tryggleik for områdeskred av kvikkleire. Område med fare, risiko eller sårbarheit skal merkast av i kartet som omsynssone, jf. plan- og bygningslova § 12-6.

Reell fare for flaum må avklarast. Dette er nemnt i ROS-analysen, men ikkje fylgt opp vidare i planen. Statsforvaltaren har motsegn til planen inn til det er dokumentert tilstrekkeleg tryggleik mot fare for flaum i planområdet. Område med fare, risiko eller sårbarheit skal merkast av i kartet som omsynssone, jf. plan- og bygningslova § 12-6.

Karbonrike areal som myr og skog blir sett på som ein naturbasert løysing på bakgrunn av sine eigenskapar til å handtera vassmassar ved flaum, som leveområde for biologisk mangfald og si evne til å binde karbon. Nedbygging av karbonrike areal gir auka klimagassutslepp og reduserer framtidig opptak av karbon. Statsforvaltaren saknar ei vurdering av kva verknader det har på klimautfordringane å bygge ned myr.

Kommentar:

Grunnundersøkingar og vurdering av flaumfare vart utført av Norconsult AS i perioda februar til april 2022. Den 09.05.2022 sende kommunen sin sakshandsamar sluttrapportane frå grunnundersøkinga og flaumfarevurderinga til Statsforvaltaren i Møre og Romsdal saman med ein førespurnad om at motsegnene vart trekt slik at saka kunne leggest fram for eigengodkjenning. I brev datert 25.05.2022 trekk Statsforvaltaren i Møre og Romsdal motsegnene dei fremja knytt til manglande vurdering av grunntilhøva i planområdet og til manglande vurdering av flaumfare frå eksisterande bekk i området. Motsegnene er med dette imøtekomne og formelt trekt (alle dokumenta det vert vist til over er vedlagt saka).

Storleiken på planområdet er 25,6 da, av dette utgjør myrareal om lag 23 da (detaljert arealressurskart, AR5). Det vil verte naudsynt med utgraving av myrmassene og utskifting med sprengt stein for å få stabil byggegrunn. Det er utført prøvegravingar i tre punkt i planområdet som alle viste grunn myr (inntil 50 cm organisk lag). Det er gjennomført grunnundersøkingar, og vurderingar knytt til flaumfare og overvatn i planområdet. Sluttrapportane fra desse undersøkingane har tilrådingar knytt til handtering av mogleg flaumfare og overvatn som ei følge av den planlagde utbygginga, og tilrådingane tek omsyn til framtidige klimautfordringar. Det vert ikkje vurdert at den planlagde utbygginga vil medføre vesentlege konsekvensar med tanke på framtidige klimautfordringar. Innanfor planområdet er det ikkje registrert artar eller naturtyper av forvaltningsmessig interesse, og den planlagde utbygginga er ikke vurdert til å medføre konsekvensar for biologisk mangfald i

h.h.t naturmangfoldlova. Planområdet er i kommuneplanens arealdel 2016-2028 avsatt til framtidig bustadføre mål, og er ein del av eit større felt angitt som B20. Planområdet vart i konsekvensutgreiinga til kommuneplanens arealdel vurdert til å være eigna til bustadføre mål.

6) Merknad frå Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 10.06.2022

Organisering av planområdet

Planlegging avgrensa til ein av fleire eigedommar innanfor kommuneplanens felt B20 medfører at det ikkje vil være ei naturleg organisering av byggeområdet som heilheit. Manglande samanbindingar på tvers vil medføre eit sterkare skilje mellom det som blir regulert no og det som vil bli regulert seinare. Dette vil bli forsterka av føreslått einsarta og homogen byggestruktur. For at ein i framtida skal kunne oppnå eit meir samanhengande bumiljø innafor kommuneplanens B20 kan ein i planforslaget, som avbøtande tiltak, sette av areal for framtidig samband på tvers.

Tilstrekkeleg og eigna uteopphaldsareal

Illustasjonsplan datert 09.03.2021 dokumenterer ikkje tilstrekkeleg og eigna uteopphaldsareal for parsellane avsett til fleirmannsbustader. Dette må vurderast nærmare før planforslaget vert eigengodkjent. Utfordringa med fleirmannsbustader i denne samanhengen er at det vil være meir komplisert å sikre tilstrekkeleg og eigna uteopphaldsareal for alle bueiningar innafor same bygg. Eksempelvis vil bueiningar på bakkeplan privatisere uteopphaldsareal utanfor, og gjere at dette ikkje er eigna brukt av etasjane ovanfor. Fleirmannsbustader krev derfor ofte eit større ubyggd areal, nivåskile mellom golv inne og arealet utanfor m.m.

Dersom reguleringsføresegna skal kunne opne opp for horisontaldelte fleirmannsbustader må ein vurdere utnyttingsgraden på 35% på nytt. Dette er sannsynlegvis ei for høg utnytting utan at tilstrekkeleg og eigna uteopphaldsareal er presist dokumentert. Det vert tilrådd at ein ikkje opnar opp for fleirmannsbustader med horisontal deling. Alternativt må tilstrekkeleg og eigna uteopphaldsareal for dei parsellane dette gjeld bli presist dokumentert, på eigna kart, i plandokumenta.

Byggegrense

Byggegrensa for planområdet må vere 30 meter for å kunne ta vare på trafikktryggleik, vedlikehald og drift av vegnettet, arealbehov ved ei eventuell utviding av vegen, og miljøet på eigedomane langs vegen. Byggegrensa må bli talfesta med mål i plankartet.

Utforming av tilkomst

Tilkomst frå fv. 530 bør bli utforma som kryss i samsvar med krav i Statens vegvesen si handbok N100. Opparbeiding/utbetring av tilkomst bør bli sikra gjennom rekkefølgeføresegna som bør formulerast slik: «Ny avkøyrsel frå fylkesveg 530 skal være etablert i samsvar med Statens vegvesen si handbok N100 før første bustad kan tas i bruk».

Kommentar:

Organisering av planområdet

Ein skulle sjølv sagt ha ønska at heile felt B20, slik det er vist i kommuneplanens arealdel, vart utvikla samstundes slik at ein fikk eit samanhengande og heilheitleg bustadområde. I

samband med oppstart av planarbeidet kontakta tiltakshavar heimelshavarane på dei øvrege eigedomane som grenser til planområdet, og som vert omfatta av felt B20 i kommuneplanens arealdel, for å høre om nokre av desse kunne være interessert i å ta del i ein større, felles reguleringsplan, men ingen ønskte dette. Planforslaget som no vert lagt fram for eigengodkjenning er likevel utarbeidd på ein slik måte at det legg til rette for ei seinare utvikling av dei øvrege delane av felt B20 dersom dette vert aktuelt i framtida (via tilkomstvegane «f_SKV1» og «f_SKV3»). Planforslaget legg samstundes til rette for snarvegar for gåande og syklende mellom planområdet og fram til dei eventuelt nye byggeområda i nord og sør (via «f_SGG» og «f_BLK2»).

Tilstrekkeleg og eigna uteopphaldsareal

Reguleringsplanforslaget er utforma slik at det skal være mogleg å bygge einebustader og fleirmannsbustader opp til firemannsbustader. Illustrasjonsplanen datert 09.03.2021 viser kun ei mogleg utforming av bygg og uteopphaldsareal. Årsaka til at reguleringsplanforslaget er utarbeidd med denne kombinasjonsmoglegheita er at forslagsstillar ikkje er kjent med korleis etterspurnaden av bustader vil være i Aukra dei neste 10 – 20 åra. Det er lite press på bustadmarknaden i øydelen av kommunen, og det er derfor viktig å leggje til rette for fleksibilitet i form av ulike bustadtyper slik at ein kan skape eit variert tilbod for bebuarar i ulik alder og livsfase.

Med ei variert utbygging av frittliggande og konsentrert bebyggelse vil dei private og felles uteopphaldsareala innanfor kvart delfelt også framstå som varierte. Einebustader vil få eigne private uteopphaldsareal, medan det for dei konsentrerte bustadane vil bli ein kombinasjon av felles og private uteopphaldsareal. Om uteopphaldsareala innanfor kvar tomt blir private eller felles, eller ein kombinasjon, er avhengig av kva bustadtype som vert valt og kva eigeform som er føremålsteneleg for konsentrert busetnad (seksjonering, sameige etc).

Ei utnyttingsgrad på 35% av tomtearealet for fleirmannsbustadane er ikkje vurdert til å utgjere ei spesielt stor tettheit i høve fleire andre nye byggeområde. Med tillatt bebygd areal varierende frå 25% - 35% vil det etter fråtrekk av areal til bygningar, atkomst og parkering fortsatt vere rikeleg med areal igjen for å etablere gode uteopphaldsareal for kvar bueining. Planområdet er tilnærma heilt flatt, og alle delane av dei ulike parsellane vil vere lette å utnytte.

Kravet om at det skal utarbeidast utomhusplan for kvart delfelt før utbygging bidreg til å sikre ei heilheitleg utvikling, der også omsynet til eigna og tilstrekkeleg uteopphaldsareal for alle bueiningar må dokumenterast.

Byggegrense

Byggegrense på 30 meter er tatt inn i plankartet som krevd i merknaden.

Utforming av tilkomst

Tilkomsten frå fv. 530 til planområdet er endra til kryss i h.h.t. krava i Statens vegvesen si handbok N100 som krevd i merknaden.

Rekkefølgeføresegn med ordlyden som fylkeskommunen tilrår er tatt inn i reguleringsføresegnene § 3.2, kulepunkt 3.

Konklusjon

Dei innkomne merknadane etter høyring og offentleg ettersyn er så langt det let seg gjere tekne til vitande og innarbeidd i planforslaget, samstundes er motsegnene frå Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) og Statsforvaltaren i Møre og Romsdal imøtekomne og formelt trekte. Det mottekne planmaterialet er vidare i samsvar med Aukra kommune sine krav til private planforslag, planforslaget vert derfor tilrådd eigengodkjent av kommunestyret.

Administrative konsekvensar

Ingen.

Folkehelsekonsekvensar

Planforslaget legg til rette for etablering av bustader med eit variert tilbod for bebuarar i ulike alder og livsfase sentralt på Gossen. Det er kort veg til attraktive tur- og friluftsområde, og planområdet ligg i nær tilknytning til butikk, skule og barnehage. Det er etablert gang- og sykkelvegnett i området, slik at sikkerheita for gåande og syklende vert ivareteke. Alle desse faktorene bidreg positivt til folkehelsa.

Økonomiske konsekvensar

Kostnadane til kommunen vert dekt inn av gebyret for behandling av private reguleringsplanforslag.

Gerd Nerbø

Teknisk sjef

Geir Janos Göncz

Kommunalsjef plan og utvikling

Gerd Marit Langøy

Kommunedirektør

Særutskrift

Etter adresseliste.

Vedlegg

Plankart revidert 25.04.2022

Reguleringsføresegner revidert 06.03.2023

Planomtale revidert 06.03.2023

Illustrasjonsplan datert 09.03.2021

Lokalisering

Innkomne merknader etter høyring og offentleg ettersyn

Vurdering av områdestabilitet gbnr 13-15_ datert 06.04.2022

Vurdering av flaumfare gbnr 13-15_ datert 23.02.2022

Vurdering av flaumfare gbnr 13-15_ revidert 28.02.2023

Førespurnad om trekking av motsegn 09.05.2022

Statsforvaltaren i Møre og Romsdal - trekking av motsegn (brev datert 25.05.2022)

NVE - delvis trekking av motsegn (brev datert 25.05.2022)

Ny førespurnad om trekking av motsegn 15.03.2023
NVE - trekking av motsegn (brev datert 23.03.2023)

RETT UTSKRIFT
DATO 12.mai.2023