

	<b>Aukra kommune</b>	<b>Arkivsak:</b> 2012/42-29 <b>Arkiv:</b> L12 <b>Saksbeh:</b> Svein Rune Notøy <b>Dato:</b> 12.01.2015
--	----------------------	---

## Saksframlegg

Utv.saksnr	Utval	Møtedato
6/15	Drift og arealutvalet	21.01.2015
7/15	Kommunestyret	12.02.2015

### Privat reguleringsplan Eidskrem gbn 21/1 - Eigengodkjenning

#### Rådmannen si tilråding:

Kommunestyret viser til plan- og bygningslova § 12-12, og godkjenner *Privat reguleringsplan Eidskrem gbn 21/1* slik det går fram av plankart med tilhøyrande føresegner, sist revidert 06.01.2015. Samstundes vedtek ein å oppheve delar av eksisterande planar som ligg innanfor planavgrensinga i medhald av plan- og bygningslova § 12-14 (Reguleringsplan for Kobbavika-Saltrøa, vedteken 30.08.1985).

#### Saksprotokoll i Drift og arealutvalet - 21.01.2015

##### Behandling

Tilrådinga frå rådmannen vart samrøystes vedtatt

##### Innstilling frå drift og arealutvalet

Som tilrådinga frå rådmannen

#### Saksprotokoll i Kommunestyret - 12.02.2015

##### Behandling

Tilrådinga frå rådmannen vart samrøystes vedtatt

##### Vedtak

Kommunestyret viser til plan- og bygningslova § 12-12, og godkjenner *Privat reguleringsplan Eidskrem gbn 21/1* slik det går fram av plankart med tilhøyrande føresegner, sist revidert 06.01.2015. Samstundes vedtek ein å oppheve delar av eksisterande planar som ligg innanfor

planavgrensinga i medhald av plan- og bygningslova § 12-14 (Reguleringsplan for Kobbevika-Saltrøa, vedteken 30.08.1985).

#### Vedlegg

- 1 Plankart revidert 06.01.2015
- 2 Reguleringsføresegner revidert 06.01.2015
- 3 Planomtale revidert 06.01.2015
- 4 Innkomne merknader etter 2. offentlege høyring
- 5 Mogleg framtidig løysing for gnr 21 bnr 5 (BBW)
- 6 Vurdering av støy (Asplan Viak)
- 7 Vurdering av grunnforhold (Asplan Viak)
- 8 Vurdering av skredfare (Åknes)
- 9 Vurdering av skredfare (Møre og Romsdal Fylkeskommune)

**Særutskrift:** Etter adresseliste

#### **Bakgrunn:**

Reguleringsplanen vart lagt ut til offentlig høyring for fyrste gong i perioda 05.12.2011 – 20.01.2012. Noregs vassdrags- og energidirektorat, Statens vegvesen region midt, Møre og Romsdal Fylkeskommune og Fylkesmannen i Møre og Romsdal hadde motsegn til planforslaget knytt til støy, skredfare, grunntilhøve, kvalitet på planomtale, friluftsjnteresser, biologisk mangfald og barn- og unge sine interesser. Motsegnene som var knytte til støy, grunntilhøve og skredfare er seinare innfridde gjennom rapportar utarbeidd av Asplan viak, Møre og Romsdal Fylkeskommune og Åknes/Tafjord beredskap IKS.

Aukra kommune fikk tilsendt eit revidert planforslag 19.12.2013. På grunn av enkelte manglar tok kommunen kontakt med tiltakshavar og ønskte å få til eit møte der ein kunne diskuterte vidare planprosess.

Våren 2014 tok Arkitektkontoret BBW AS over reguleringsoppdraget. Det har i løpet av mai/juni vore halde to møter med fylkeskommunen, fylkesmannen og kommunen der punkta som det var knytt motsegner til blei diskutert og avklara. Det har og vore halde møte med Statens vegvesen om tilkomsten til planområdet, og tilhøva for dei mjuke trafikantane.

Aukra kommune fekk tilsendt revidert planforslag 10.09.2014 (Planområdet er utvida i høve tidlegare planar for å kunne vise tilkomstløysing frå FV 662 til bustadfeltet).

Basert på merknader etter 2. offentlege høyring, og møter med plankonsulent BBW, såg ein det som naudsynt å gjere nokre endringar i plandokumenta før saka vart lagt fram til eigengodkjenning. Ei busslomme og tilhøyrande gangveg vart teken ut av planforslaget, noko som er i tråd med tilrådingar frå Statens vegvesen i merknad datert 20.10.2014. Vidare er den interne køyrevegen lagt om slik at ein på eit seinare tidspunkt og gjennom reguleringsendring, eller ny regulering for eit større område, kan leggje til rette for etablering av endå fleire bustader. Endringane er ikkje av eit slikt omfang at det vert trong for ei ny høyring. Dette er avklara med Møre og Romsdal fylkeskommune per telefon 12.01.2015.

## **Utgreiing:**

Oppstart av planarbeidet blei annonsert i Romsdal Budstikke 20.01.2009. Frist for innspel vart sett til 13.02.2009, og det kom inn totalt fire merknader.

Drift- og arealutvalet vedtok i møte den 30.11.2011 å leggje planforslaget ut til 1. offentlege høyring. Planforslaget vart lagt ut til 1. offentlege høyring i perioda 05.12.2011 – 20.01.2012, og det kom inn totalt fem merknader.

Drift- og arealutvalet vedtok i møte den 24.09.2014 å leggje planforslaget ut til 2. offentlege høyring. Planforslaget vart lagt ut til 2. offentlege høyring i perioda 27.09.2014 – 07.11.2014. Det kom inn totalt seks merknader, nedanfor er disse kort refererte og kommenterte:

### **1) Merknad frå Istad Nett AS, datert 06.10.2014**

Istad Nett har ingen merknader til planforslaget, men ønsker å opplyse om sitt nett i området.

#### Kommentar:

*Merknaden er tatt til vitande*

### **2) Merknad frå Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 17.10.2014**

NVE har tidlegare hatt motsegn til reguleringsplanen på grunnlag av manglande vurdering av skredfare og grunnforhold. Åknes IKS/Einar Anda har gjennomført skredfarevurderingar for planområdet, og dei har vurdert delar av det til å liggje innanfor TEK10 sine grenseverdier for skred. Skredutsatt område er lagt inn i plankartet som omsynssone med tilhøyrande føresegn som set krav til sikkerheit. Asplan Viak har gjort ei vurdering av grunnforholda og kome til at disse er uproblematisk. NVE har ingen merknader til planforslaget lenger, og trekkjer si motsegn.

#### Kommentar:

*Merknaden er tatt til vitande*

### **3) Merknad frå Statens vegvesen Region Midt, datert 20.10.2014**

Fylkesveg 662 har en ÅDT på 3170 køyretøy. I planomtalen under skildring av trafikktilhøve er det nytta ein ÅDT på 2500 køyretøy, dei ber om at dette vert retta.

Krysset med fylkesveg 662 er regulert etter eksisterande situasjon. Den kommunale vegen inn mot gang- og sykkelvegen og krysset er bratt, og tilfredsstillar ikkje krava til stigningstilhøve i sekundærvegen. Vidare er det ikkje tilstrekkeleg friskt i krysset. Før ytterlegare bustader kan knytast til dette krysset må det opparbeidast forskriftsmessig etter krava i håndbok N 100. Dette må innarbeidast som ei rekkefølgeføresegn i planen, og kan formulerast på følgjande måte: «Krysset med fylkesveg 662 skal være opparbeidet etter kravene til friskt og geometrisk utforming i håndbok N100 før utbygging av boligtomtene kan starte». Det vert fremja motsegn til dette punktet. Lengdeprofilen for veglinja inn mot krysset må leggjast ved planen for å synleggjere stigningstilhøva.

Frisiktlinjer må visast på plankartet med full utstrekning. For å unngå sikthindrane element der gang- og sykkelvegen kryssar sekundærvegen må det regulerast inn frisktsoner til gang- og sykkelvegen etter krava i håndbok N100. Det vert fremja motsegn til dette punktet.

Det er etablert ei tosidig busslomme ca. 230 meter nord for krysset med fylkesveg 662 som betjener eksisterande busetnad. Sidan det er relativt kort avstand frå planlagt busetnad til den tosidige busslomma, og at bustadområdet i tillegg ligg utanfor tettbygd strøk må behovet for ny regulert busslomme diskuterast med busselskapa som køyrer på strekninga. Busslommer må lokaliserast der tilgjengeligheita er størst for brukarane. I dette høvet kan det være tilstrekkeleg at den tosidige busslomma framleis vert nytta som busslomme for både eksisterande og planlagt bustadfelt då hovudtyngda av busetnad er etablert nermast denne. Statens vegvesen tilrår at den regulerte busslomma tas ut av reguleringsplanen.

Kommentar:

*Teksten i planomtalen er oppdatert slik at den no viser riktig ÅDT for fylkesveg 662 (side 9 under «Trafikkforhold»)*

*Krysset med fylkesveg 662 har i samsvar med merknaden fått ei rekkefølgeføresegn i reguleringsføresegnene § 9.8: «Krysset ved fylkesveg 662 skal være opparbeidet etter kravene til frisikt og geometrisk utforming i handbok N100 før utbygging av boligtomtene kan starte». Lengdeprofil er vist på den siste sida i planomtalen.*

*Frisiktsone for krysset kunne ikkje teiknast i heile si utstrekning då dette gav feil i geometri-/sosikontroll av planen, sidan frisiktlinjene kjem utanfor plangrensa. Føresegnene angir kor stor frisiktsona skal være, jfr. § 8.1. Gang- og sykkelvegen kryssar ikkje lenger køyrevegen sidan ny gang- og sykkelveg og busslomme er tatt ut av planen. Vi vurderer det derfor slik at det ikkje er nødvendig å regulere inn frisikt, sidan gåande og syklande ikkje skal krysse vegen.*

*Busslomma (og tilknytta gangveg) er tatt ut av planen som tilrådd i merknaden.*

*Merknadane kan med dette sjåast på som innfridde*

#### **4) Merknad frå nabo Oliver Eidskrem, datert 05.11.2014**

I samband med at planområdet vart utvida for å kunne vise tilkomstløyising frå FV 662 til bustadfeltet, reagerer Eidskrem på at han som eigar av gnr 21 bnr 5 og berørt part ikkje blei varsla om dette. Han viser vidare til at dette er eit brot på plan- og bygningslovas § 5-1 om medvirkning.

Eidskrem er villig til å avstå grunn til vegformål over sin grunn dersom kommunen eller tiltakshaver er villig til å endre noverande reguleringsføremål på dette området frå «skogbruk» til boligformål.

Eidskrem har tidlegare hatt innspel til den pågåande rulleringa av kommuneplanens arealdel, der han ba om endring av reguleringsføremål frå skogbruk til bustadføremål for heile den del av gnr 21 bnr 5 som ligg ved det planlagte bustadfeltet på Eidskrem ned til Saøltrøa båthamn, jfr. vedlegg. Dersom dette går i orden, vil han godta reguleringsplanen under føresetnad at utbygger godtar følgjande tilleggskrav han har sett for å avstå grunn til utvida vegføremål:

- 1) Den planlagte gangstien teikna inn på plankart datert 10.09.2014 vert fjerna
- 2) gnr 21 bnr 5 skal ha tilkomst til sommarfjøsset
- 3) den planlagte vegen ned til Saltrøa /friområdet skal endrast og tilpassast slik at gnr 21 bnr 5 får utnytta dette området betre med tanke på framtidig bustadbygging.

4) Det skal leggjast til rette for tilknytning til vann/kloakk for gnr 21 bnr 5.

Kommentar:

*Kommunen seier seg lei for at Eidskrem som eigar av gnr 21 bnr 5 og berørt av planarbeidet ikkje vart varsla i høve utvidinga av planområdet. Eidskrem har seinare gjennom møte med Aukra kommune og merknader til planforslaget fått sett fram sitt syn på den pågåande reguleringa.*

*Når det gjeld ønsket om ei endring av reguleringsføre mål frå skogbruk til bustadføre mål, har Aukra kommune tilbuddt følgjande løysing: Den interne køyrevegen er lagt om slik at ein på eit seinare tidspunkt og gjennom reguleringsendring (eventuelt eiga regulering for eit større område der dette arealet inngår), kan leggje til rette for etablering av ytterlegare bustader på områda angitt som SB1 og SB2 på plankart revidert 06.01.2015.*

*I den pågåande rulleringa av kommuneplanen sin arealdel er arealbruken endra frå LNF til bustadføre mål, slik at ein på eit seinare tidspunkt kan leggje til rette for bustader på dette området. Dersom ein vel å utvikle dette området til bustader, må dette realiserast gjennom ein eigen reguleringsplan, sjå også vedlagte skisse som viser ei mogleg løysing (BBW).*

*Gangstien som var teikna inn på plankart datert 10.09.2014 vert fjerna.*

*Tilkomst til sommarfjøset er sikra, og er vist med avkøyringspil på plankart revidert 06.01.2015.*

*For merknad knytt til endring av veg vert det vist til avsnitt 2 der det er føreslege ei løysing.*

*Merknadane knytt til tilknytning til vann/kloakk for gnr 21 bnr 5 kjem ein tilbake til ved eit seinare høve.*

*Merknadane kan med dette sjåast på som innfridde.*

## **5) Merknad frå Møre og Romsdal Fylkeskommune, datert 07.11.2014**

Planforslaget er langt betre gjennomarbeidd ved 2. offentlege høyring, og fylkeskommunen kan trekke motsegn knytt til manglar ved planomtale og kartframstilling.

Prosjektet vert oppfatta som massivt i høve til landskap og eksisterande busetnad/fritidsbusetnad i området, og tilrår at utbygginga bør skalerast ned i utnyttingsgrad og byggehøgder.

I samband med tidlegare utført arkeologisk registrering blei det registrert kulturminne frå nyare tid i form av ein rodestein, eldre tufter og ein gamal veg. Det blei bedt om at mest mogleg av dette blei sikra med omsynssone C. I plankartet som no ligg føre, finn ein dette berre for rodesteinen. For den eldre tufta er det tatt inn eit litt vagt krav om at tufta skal ivaretakast ved etablering av leikeplassen. Dei meiner at kulturminna bør kunne få eit tydelegare vern i plankart og føresegner enn det som er tilfelle no.

Fylkeskommunen trekker motsegn knytt til barn- og unge sine interesser.

Kommentar:

*Merknad knytt til trekking av motsegner er tatt til vitande.*

*Byggehøgder er justert ned med 2,7 meter på grunn av feil i 3D-modellen der høgden vart tatt ut, jfr. reguleringsføresegnene § 4.*

*I Plankart revidert 06.01.2015 er rodestein og tuft vist med omsynssone H570. Vidare er det i reguleringsføresegnene § 8.3 (bevaring av kulturmiljø) teke inn følgjande tekst: Innenfor områda skal rodesteinen og tufta takast i vare.*

## **6) Fylkesmannen i Møre og Romsdal, datert 12.11.2014**

Fylkesmannen trekker motsegner knytt til mangelfull planomtale, manglande dokumentasjon på skredfare, manglande vurderingar etter naturmangfaldlova, omsynet til fritidsinteresser, landskap og biologisk mangfald.

Fylkesmannen opprettheld motsegn knytt til barn- og unge sine interesser fram til:

- Det er fastsett funksjonskrav i føresegnene etter plan- og bygningslova § 12-7 som sikrar at leikeplassane vert opparbeidd og tilrettelagt med sandleikeplass, benk o.a. for dei minste borna.

Rekkefølgjekrav i føresegnene sikrar at leikeplassane L1 og L2 blir opparbeidd og tilrettelagt før første bustad kan takast i bruk.

### Kommentar:

*Merknaden er tatt til vitande.*

*I reguleringsføresegnene er følgjande punkt tekne med for å sikre at leikeplassane også vert tilrettelagt for dei minste borna:*

### *§ 4.9 (Leikeplass L1 – L2)*

*b) Det kan oppføres lekeapparat/-utstyr og evt. konstruksjoner som fremmer bruken av området*

*c) Området skal opparbeides som en funksjonell og trygg lekeplass, også for de minste barna.*

### *§ 9.6 (rekkefølgebestemmelse)*

*Lekeplassene skal være opparbeidd og tilrettelagt med sandkasse og benk før første bolig blir ferdigstilt. Lekeplassene skal sikres med gjerde før de tas i bruk.*

## **Konklusjon:**

Dei innkomne merknadane er så langt det let seg gjere tekne til vitande og innarbeide i planforslaget. Reguleringsplanen vert derfor tilrådd eigengodkjent av kommunestyret.

## **Økonomiske og administrative konsekvensar:**

Saka inneber ikkje økonomiske konsekvensar, gebyret knytt til handsaming av private reguleringsplanar dekkjer utgiftene til kommunen.

Ingrid Husøy Rimstad  
Rådmann

Kjell Lode  
Plansjef

Rett utskrift 16.02.2015

Freddy A. Ræstad  
Politisk sekretær