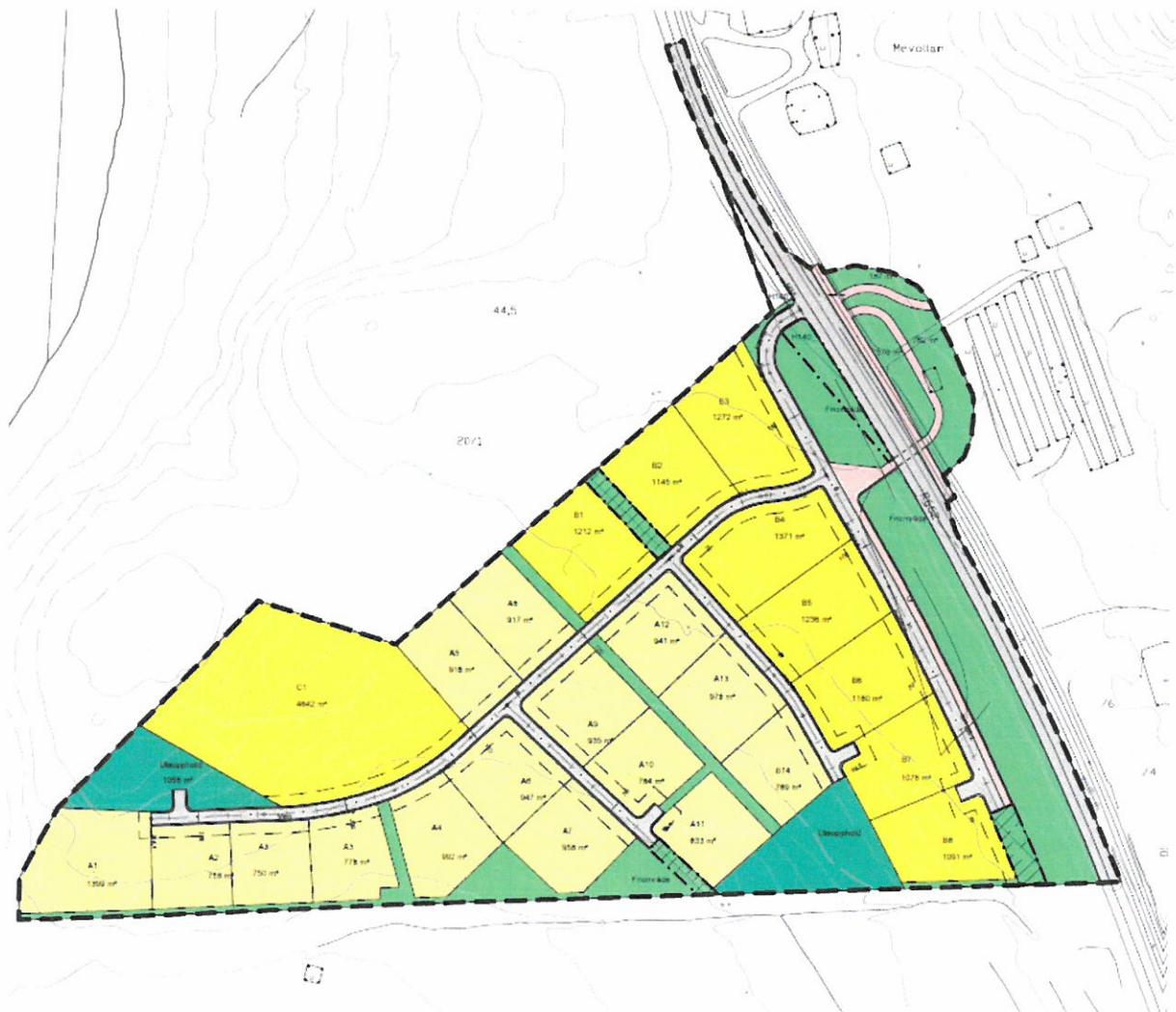


## PLANBESKRIVELSE FOR MEVOLD BOLIGFELT

Gjelder privat forslag til reguleringsplan, utarbeidet av Solid Utbygging AS  
Planområdet er en del av Gbn. 20/1 i Aukra Kommune.



## **INNHold**

- 1. Generelt**
  - 1.1 Bakgrunn for planforslaget
  
- 2. Planområdet**
  - 2.1 Planområdets størrelse
  - 2.2 Boenheter/Utnytting
  - 2.3 Eierforhold
  - 2.4 Topografi, vegetasjon og lokalklima
  - 2.5 Biologisk mangfold
  - 2.6 Kulturminner
  - 2.7 Vegsystem
  - 2.8 Vann og avløp
  - 2.9 Kartgrunnlag
  - 2.10 Planstatus
  
- 3. Saksgang**
  - 3.1 Generelt
  - 3.2 Merknader/Innspill
  - 3.3 Vurdering og kommentarer til innkomne merknader/innspill
  
- 4. Planforslag**
  - 4.1 Planområdet
  - 4.2 Bebyggelse og anlegg
    - 4.2.1 Eneboliger
    - 4.2.2 Konsentrert bebyggelse, 2 til 6-mannsboliger
    - 4.2.3 Konsentrert bebyggelse, leiligheter
    - 4.2.4 Lekeplasser
    - 4.2.5 Friområder
  - 4.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
    - 4.3.1 Generelt
    - 4.3.2 Veier og lysanlegg
    - 4.3.3 Gang- og sykkelvei
    - 4.3.4 Vann og avløp
    - 4.3.5 Elektro og tele
  - 4.4 Barn og unge
    - 4.4.1 Generelt
  
- 5. Virkninger av planforslaget**
  - 5.1 Generelt
  - 5.2 Redegjørelse for planen
  - 5.3 Virkninger av planforslaget
  - 5.4 Sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarhet
  - 5.5 Kommentarer til funn i forannevnte

## 1. Generelt

### 1.1 Bakgrunn for planforslaget

Mevoldfeltet er beliggende i Julsundet i Aukra Kommune. Planområdet er en del av eiendommen gbn. 20/1 og hjemmelshaver er Jan Kåre Oterhals. Jan Kåre Oterhals og Solid Utbygging AS har inngått en avtale som gir Solid Utbygging AS en rettighet til å sette i gang reguleringsarbeid for dette området. Ved en eventuell godkjenning av reguleringsplan har Solid Utbygging AS en rett til å kjøpe området.

Mevoldfeltet ligger vakkert til i en svak skråning mot syd på vestsiden av Fv 662. Terrengets beskaffenhet er slik at de fleste tomter og boenheter vil få praktfull utsikt og solgang.

Vi har likeledes hatt en stor pågang fra interesserte potensielle tomtekjøpere, som lurer på når feltet kan bli byggeklart, og slik vi forstår det er det mangel på byggeklare tomter i Julsundet. Dette gjør at vi føler oss rimelig sikre på at det ikke er noen stor risiko å sette i gang med en eventuell utbygging her.

Julsundet i Aukra kommune er et attraktivt bosettingssted, med solid kommuneøkonomi, skole og god barnehagedekning, naturskjønnhet og øvrige gode tjenester og tilbud.

På bakgrunn av forannevnte ønsker vi å bidra til at Aukra Kommune får et flott boligområde hvor folk kan trives og ønsker å etablere seg.

## 2. Planområdet

### 2.1 Planområdets størrelse

Planområdets størrelse er på ca. 44.500m<sup>2</sup>, og er en del av gbn. 20/1 i Aukra Kommune.

### 2.2 Boenheter/Utnyttelse

Slik våre foreløpige antagelser vil boligfeltet kunne romme ca. 60 boenheter. Disse vil fordele seg på eneboliger, 2 til 6 mannsboliger og leiligheter.

### 2.3 Eierforhold

Hjemmelshaver av planområdet er Jan Kåre Oterhals. Som nevnt foran har Jan Kåre Oterhals og Solid Utbygging AS inngått en avtale som gir oss en rettighet til å regulere området. Ved en eventuell godkjenning av reguleringsplan har Solid Utbygging AS en rett til å kjøpe området.

### 2.4 Topografi, vegetasjon og lokalklima

Planområdet ligger på vestsiden av Fv 662. Terrenget er svakt skrånende mot syd. Arealet består i all hovedsak av skog. I det nordøstlige hjørnet av arealet er det et område på ca. 2,5 mål dyrket mark. Dette er medtatt i planområdet for å kunne etablere av/påkjøring fra fylkesveien til området, som tilfredsstillende veinormenes forutsetninger og krav.

Planområdet ligger i en sørhelling som gir gode utsikts- og solforhold.

### 2.5 Biologisk mangfold

Det vises til brev dat. 04.07.2012 fra Fylkesmannen i M&R, hvor det påpekes en viktig lokalitet av typen gråor-heggeskog på Langneset. Planområdet strekker seg ned mot Langneset og ved en eventuell utbygging vil det gå ut over forannevnte

skogstype. Vi ser det slik at ved en eventuell utbygging av planområdet vil byggingen fjerne en del av forannevnte skogstype, men det som fjernes er en mindre del av denne biotopen som finnes i beltet langs sjøkanten. En eventuell utbygging vil også gjøre biotopen blir bedre tilgjengelig for folk til nytelse, rekreasjon og friluftsliv.

#### 2.6 Kulturminner

Møre og Romsdal Fylkeskommune krever arkeologisk registrering i planområdet. Planområdet kan inneholde et potensiale for automatisk freda kulturminne som kan ligge skjult under markoverflaten.

Solid Utbygging AS vil sørge for og koste slik registrering, men vil forbeholde seg retten til å avbryte reguleringsarbeidet hvis kostnadene blir så store at de ikke kan forsvares i utbyggingskostnadene.

#### 2.7 Vegsystem

Av- og påkjøring til Fylkesvei 662 etableres i det nordøstlige hjørne av planområdet. Undergang for "myke" trafikanter etableres under Fylkesvei 662, slik at gående/syklende slipper å krysse trafikk ved ferdsel fra planområde til offentlig gangvei på østside av Fv 662.

Kryssløsning har vært diskutert med Statens vegvesen, som har bekreftet muligheten til en slik løsning i brev dat.24.04.2012.

Internveier vil bli opparbeidet i tråd med veinormaler og i henhold til krav/forutsetninger som Aukra kommune nedfeller i utbyggingsavtalen. Ved ferdigstilling av veier og VA-anlegg skal Aukra kommune overta disse til videre drift.

#### 2.8 Vann og avløp

Kommunal vannledning krysser planområde og ligger langs Fv 662.

Vannledningen må omlegges noe i forbindelse med etablering av undergang etc. VA- anlegg legges i hovedsak i internveier i boligfeltet. Slik vi har utformet og lagt veiene i boligfeltet, blir det gode fallforhold for spill- og overvannsledninger.

Overvann slippes til bekk. Spillvann til slamutskiller og gråvann ut i sjø. Teknisk utførelse og krav til dette avtales med Aukra kommune.

#### 2.9 Kartgrunnlag

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

#### 2.10 Planstatus

I gjeldende kommuneplan har planområdet B4 status "uavklara motsegn, uten rettsverknad". Mevoldfeltet (B4) har før 2007 hatt status som boligfelt, men i forbindelse med kommunal oppstart av reguleringsarbeid i 2006 ble det fra Statens vegvesen satt krav om en områdeplan for strekningen Mevold – Eidskrem. Denne skulle søke å fjerne "farlige" innpåkjøringer til Fv 662 fra eksisterende bebyggelse på strekningen og en skisse til plan ble laget. Dette førte til en massiv protest fra beboere på strekningen, i det en slik plan ville båndlegge større arealer til vei og anlegg, og i henhold til beboere rasere et bygdemiljø samt skape usikkerhet rundt driftsgrunnlag for gårdsbruk. (Konf. brev fra beboere dat. 20.02.2007). Strekningen mellom Mevold og Eidskrem er i henhold til gjeldende kommuneplan et LNF-område. Utbygging av planområdet B4, ble stilt i bero etter et vedtak i Aukra kommunestyre 31.01.2007.

### 3. Saksgang

#### 3.1 Generelt

Det vises til hva som er orientert om i forannevnte vedr. eierforhold og planstatus etc. Solid Utbygging AS fattet i 2011 interesse for området og vi fikk en god dialog med grunneier, som kuliminerte med en avtale om å sette i gang prosessen med regulering av deler av B4 til boligformål. Vi har under denne tiden hatt møter med Statens vegvesen og Aukra kommune.

Aukra kommune har, slik vi oppfatter det, vært svært positive til vårt initiativ i det de ønsker befolkningsvekst i kommunen og at det er mangel på byggeklare tomter i Julsundet. Likeledes har vi erfart stor interesse fra folk som ønsker å bosette seg i området.

Statens vegvesen er i utgangspunktet negativ til utbyggingen. Dette går på at de ikke ønsker at Fv 662 blir belastet med flere direkteavkjørsler på en allerede tungt belastet veistrekning.

Solid Utbygging AS tok en beslutning på å annonsere oppstart av privat forslag til reguleringsplan, den 01.06.2012 med svarfrist 16.07.2012.

#### 3.2 Merknader/Innspill

Ved fristen for kommentarer/innspill til melding om oppstart, den 16.07.2012, var det mottatt svar fra følgende etater/myndigheter:

1. Statens vegvesen, Plan og trafikkseksjonen, Region midt
2. Møre og Romsdal Fylkeskommune
3. Fylkesmannen i Møre og Romsdal
4. Istad Nett AS
5. Kystverket, Midt-Norge

#### 3.3 Vurdering og kommentarer til innkomne merknader/innspill

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

1. Statens vegvesen, Plan og trafikkseksjonen, Region midt

Viser til følgende brev fra Statens vegvesen:

- Brev dat. 28.06.2012 (Vedlegg nr. 1)
- Brev dat. 24.04.2012 (Vedlegg nr. 2)
- Brev dat. 05.01.2012 (Vedlegg nr. 3)

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

- Kryss/tilkomst
- Krav om områdeplan
- Detaljregulering i etterkant av kommuneplanens rullering

#### Kryss/tilkomst

Som utgangspunkt for diskusjonene med Statens vegvesen har Solid Utbygging AS utarbeidet foreløpige skisser og planer for hvordan tilkomst/avkjøring kan anlegges for boligfeltet. Slik vi forstår det og som Statens vegvesen også har bekreftet i brev av 24.04.2012, vil det være fullt mulig å etablere et kryss som teknisk sett tilfredsstillende vegnormer, retningslinjer og krav. Det vil også bli etablert en undergang for gang- og

sykkeltrafikk under fylkesvei 662, slik at "myke" trafikanter har tilgang til gangvei øst for hovedvei uten å måtte krysse biltrafikk på hovedveien.

#### Krav om områdeplan

Statens vegvesen ønsker at det for området mellom Mevold og Eidskrem boligfelt lages en områdeplan, som viser hvordan utbygging på denne strekningen skal løses med hensyn til reduksjon av direkteavkjørsler og etablering av gangsamband mellom områdene etc. Mellom områdene er det i dag eksisterende gangvei på østsiden av hovedvei (662). Med forannevnte etablering av undergang vil "myke" trafikanter kunne bevege seg mellom områdene uten å krysse trafikk. Likeledes vil eventuelle skolebarn kunne bevege seg fra Mevold-feltet til Julsundet skole uten å krysse trafikk.

Området mellom Mevold og Eidskrem er i henhold til kommuneplanen et LNF – område, hvor arealene i all hovedsak består av dyrket mark, noe skog og drivverdige gårdsbruk. En eventuell områdeplan for denne strekningen vil selvfølgelig skape uro og utrygghet med tanke på driftsgrunnlag for gårdsbruk etc., samt slik beboere ser det, være en "bygderasering" i det større arealer blir båndlagt til vei, med de begrensninger og ulemper dette vil gi for eiendommer i området. (Konf. vedlegg 4, brev fra beboere som reaksjon på en skisse til områdeplan ved rullering av kommuneplanen i 2006)

Vi (Solid Utbygging AS) mener at det er et uheldig signal å belaste beboere/gårdsbruk i et LNF-område med en ny områdeplan som båndlegger arealer til veier, som i 2006. Det ønsker ikke vi å være årsaken til.

En områdeplan kan også være at området skal beholdes som LNF, og at det fastslås i kommuneplanens tekstdel.

I vårt forslag til privat reguleringsplan har vi tatt hensyn til at resterende del av kommuneplanens arealbenevnelse B4 og B2 kan knyttes til hovedvei i vår plan. Dette vil kunne redusere en "dårlig/farefull" innpåkjøring fra hele B2. Dette må baseres på frivillighet og koordineres av kommunen.

#### Detaljregulering i etterkant av kommuneplanens rullering

Statens vegvesen mener regulering av området må/bør vente til etter rullering av kommuneplanens arealdel. Dette da ut fra at rullert kommuneplan skal si noe om, eller inneholde en områdeplanlegging av strekningen Mevold – Eidskrem.

Slik vi (Solid Utbygging AS) har oppfattet det er det mangel på boligtomter i Julsundet. Vi har hatt en rekke henvendelser fra interesserte som ønsker å vite når feltet kan være byggeklart. Og slik vi har oppfattet både administrasjon og politisk vilje i Aukra kommune er det et ønske om økt bosetting og at attraktive boligfelt utvikles, hvor folk vil trives. Mevold-feltet er absolutt et slikt felt.

For at byggefeltet skal komme i gang så snart som mulig har planmyndighet i Aukra kommune og vi (Solid Utbygging AS) snakket/avtalt at det skal være mulig å "kjøre" et parallelt løp med rullering av kommuneplan og regulering av området. Selvsagt med hensyntaken til alle innkomne merknader til annonsering av reguleringsoppstart.

## 2. Møre og Romsdal Fylkeskommune

Viser til følgende brev fra M&R Fylkeskommune:

- Brev dat. 05.07.2012 (Vedlegg 5)

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

- Automatisk freda kulturminne
- Barn og unge
- Universell utforming
- Konsekvensutredning

### Automatisk freda kulturminne

Som utbygger vil Solid Utbygging AS påta seg det ansvaret kulturminnelova pålegger. Vi vil i samarbeid med fylkeskommunen avtale og organisere befaringer og registreringer av eventuelle kulturminner som måtte finnes innenfor reguleringsområdet. Vi vil også påta oss de kostnader dette måtte påføre oss, men vi vil også forbeholde oss retten til å stoppe videre arbeid med regulering hvis de arkeologiske kostnadene løper "løpsk" og ikke kan forsvares gjennom utbyggingskostnadene.

Så snart det bekreftes at denne reguleringsplanen blir lagt ut til offentlig ettersyn, vil vi starte planleggingen av forannevnte registrering, samt ha en konklusjon klar i god tid før endelig godkjenning av reguleringsplanen.

### Barn og unge

Vi ser det slik at skal det være attraktivt å bosette seg i et boligområde så må det også legges til rette for at barn og unge skal ha sine "tumbleplasser" i form av dedikerte plasser til lek og utfoldelse. Vi mener vårt forslag til reguleringsplan ivaretar dette.

Som nevnt under andre punkt er også trafiksikkerhet i forhold til barn og unges ferdsel til andre steder i kommunen ivaretatt, i og med etablering av undergang tilknyttet gangvei langs fylkesvei 662. Vi vil også bemerke at reguleringsområdet ligger lett tilgjengelig mot skog, mark og turterreng. Se også Fylkesmannens kommentar i brev av 04.07.2012, hvor han påpeker Langneset som en stor verdi for friluftsliv og turområde, samt påpeker at det kan fremmes motsegn til reguleringsplanen hvis utbyggingen hindrer ferdsel i området. Utbyggingen vil på ingen måte hindre ferdsel, men heller gjøre området mer tilgjengelig for alle. Barn og unge vil kunne nyte godt av området til lek og utfoldelse.

### Universell utforming

Ved en eventuell godkjenning av vedlagte forslag til reguleringsplan, skal Aukra kommune og vi (Solid Utbygging AS), som utbygger inngå en utbyggingsavtale. Denne avtalen skal inneholde de forutsetninger og krav som forutsetter kommunal overtakelse av infrastruktur ved fullføring.

### Virkninger av planforslaget

Konsekvensutredning er inntatt i planbeskrivelsen av reguleringsområdet. Utredningen er utarbeidet av tiltakshaver og er basert på Foreskrift om konsekvensutredninger, vedlegg 3: Rammer for krav til innhold i konsekvensutredningen.

### 3. Fylkesmannen i Møre og Romsdal

Viser til følgende brev fra Fylkesmannen:

- Brev dat. 04.07.2012 (Vedlegg 6)

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

- Natur- og miljøverninteresser
- Landbruksinteresser
- Samfunnstrygghet
- Barn og unge sine interesser

### Natur- og miljøverninteresser

Fylkesmannen påpeker forekomst av "gråor-heggeskog" i planområdet, og anbefaler ut fra dette at en ikke går videre med planlegging av boligfelt i området. Dette punktet tas med i konsekvensutredningen. Så langt vi eller grunneier kjenner til er det ikke lagt begrensninger eller restriksjoner til skogsdrift / hogging i området.

Likeledes henvises det til naturmangfoldloven §7, der en skal legge prinsippene i §8-12 til grunn for saksbehandling og vise hvordan disse prinsippene blir tatt hensyn til i planprosessen. Og videre er manglende vurdering av disse prinsippene en saksbehandlingsfeil med de følgene dette kan avstedkomme.

Slik vi vurderer det vil selvfølgelig utbyggingen forårsake at det vil gå noe ut over bestanden av "gråor-heggeskog" i planområdet. Men sett i den store sammenheng vil inngripen arealmessig være en liten del av den totale bestanden. Likeledes vil utbyggingen gjøre tilgangen til, og opplevelsesverdiene av Langneset som rekreasjons- og friluftsområde lettere. Veier og friområder vil bli anlagt slik at tilgangen til disse områdene innbyr til bruk.

### Landbruksinteresser

Som Fylkesmannen påpeker består planområdet av høgbonitet skog og et mindre areal med dyrka mark, og ut fra dette påpeker at et mål for reguleringen bør være en høy utnytting ved utbygging.



Slik vi ser det, og har vi lagt til grunn for vår planlegging en balansert og god utnyttelse av arealene. Utbyggingen vil inneholde en blanding av eneboliger, konsentrert bebyggelse (2 til 8 mannsboliger) og leiligheter. Totalt vil det dreie seg om ca. 55 til 60 boenheter.

#### Samfunnstrygghet

Konsekvensutredning er inntatt i planbeskrivelsen av reguleringsområdet. Utredningen er utarbeidet av tiltakshaver og er basert på Foreskrift om konsekvensutredninger, vedlegg 3: Rammer for krav til innhold i konsekvensutredningen.

#### Barn og unges sine interesser

Vi ser det slik at skal det være attraktivt å bosette seg i et boligområde så må det også legges til rette for at barn og unge skal ha sine "tumleplasser" i form av dedikerte plasser til lek og utfoldelse. Vi mener vårt forslag til reguleringsplan ivaretar dette, i det vi har avsatt arealer til lek og friområder. Som nevnt under andre punkt er også trafiksikkerhet i forhold til barn og unges ferdsel til andre steder i kommunen ivare tatt, i og med etablering av undergang tilknyttet gangvei langs fylkesvei 662. Vi vil også bemerke at reguleringsområdet ligger lett tilgjengelig mot skog, mark og turterreng. Som omtalt har Langneset en stor verdi som friluft- og turområde, og Fylkesmannen påpeker at det kan fremmes motsegn til reguleringsplanen hvis utbyggingen hindrer ferdsel i området. Utbyggingen vil på ingen måte hindre ferdsel, men heller gjøre området mer tilgjengelig for alle. Barn og unge vil kunne nyte godt av området til lek og utfoldelse.

#### 4. Istad Nett AS

Viser til følgende mail fra Istad Nett AS:

- Mail datert 07.06.2012 (Vedlegg 7)

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

- Installasjoner i planområdet

#### Installasjoner i planområdet

Istad Nett AS, som strømlleverandør og netteier i området, har i sin kommentar til oppstart reguleringsarbeid, orientert om installasjoner i planområdet. I hovedsak består dette av 22kV høyspentlinje samt høyspentkabler i bakken.

Ved en eventuell utbygging vil vi søke å legge alle høyspentkabler i bakken slik at boligfeltet fremstår "renere" og at en unngår spekulasjoner vedrørende helsefare rundt magnetfelt og stråling etc. Vi har tidligere hatt et meget godt samarbeid med Istad Nett AS om lignende forhold, for eksempel Flovikhaugen på Nesjestranda.

## 5. Kystverket, Midt-Norge

Viser til følgende brev fra Kystverket:

- Brev datert 06.06.2012 (Vedlegg 8)

Kystverket har ingen kommentarer til reguleringsarbeidet, i det de ikke ser konflikter i forhold til deres ansvarsområde.

## 4. Planforslag

### 4.2.1 Arealer merket med lys gul farge og har benevnelsen "Felt A1-15".

Arealet består av i alt 15 stk tomter, med et samlet areal på ca. 13,7 daa.

### 4.2.2 Konsentrert bebyggelse, 2 til 6 mannsboliger

Arealer merket med mørk gul farge har benevnelsen "Felt B1-8".

Arealet består av i alt 8 stk tomter, med samlet areal på ca. 9,6 daa.

### 4.2.3 Konsentrert bebyggelse, leiligheter

Arealer merket med mørk gul farge har benevnelsen "Felt C1". Arealet består av i alt 1 stk tomt, med samlet areal på ca. 4,6 daa.

### 4.2.4 Lekeplass

Areal merket med grønn farge, areal på ca. 1,3 daa.

### 4.2.5 Friområder

Arealer merket med grønn farge, med samlet areal på ca. 8,4 daa.

Areal merket med grønn og svart skravur er friareal som senere kan omgjøres til veiareal, hvis det skulle bli aktuelt å videreføre veien, areal på ca. 0,6 daa.

## 4.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 4.3.1 Generelt

Aukra kommune og Solid Utbygging AS inngår en utbyggingsavtale som regulerer forutsetninger og krav til veier og tekniske anlegg.

Infrastrukturen opparbeides i henhold til veinormaler og teknisk utførelse som kreves for slike boligområder. Ved ferdigstilling av infrastruktur skal Aukra kommune overta veier og tekniske anlegg til videre drift.

### 4.3.2 Veier og lysanlegg

Det legges opp til at veier i boligfeltet skal ha en mindre stigning enn 1:12. Inn tatt i reguleringsplanen vil også frisktssoner i veikryss bli angitt. Alle offentlige veier asfalteres. Alle offentlige veier får gatebelysning.

### 4.3.3 Gang- og sykkelvei

Det legges opp til å etablere en undergang under Fv 662 slik at gang- og sykkeltrafikk koples til eksisterende gangvei langs Fv 662, uten å måtte krysse biltrafikk. Dette gjør at det er tilrettelagt for at "myke" trafikanter har en sikker vei til skole og andre besøksmål i området. Vi ser det slik at dette er en kvalitet for boligfeltet.

#### 4.3.4 Vann og avløp

Kommunal vannledning krysser planområdet, og forutsatt at denne har kapasitet, så er vannforsyning til boligområdet en grei sak.

Vannledningen må omlegges noe i forbindelse med etablering av veikryss og undergang. Ledningsanlegg vil i hovedsak bli anlagt i veier. Brannkummer 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 disse friområdene, hvor spillvann ender opp i en slamavskiller plassert ned mot bekken. "Gråvann" fra denne føres ut i sjø og overvann ut i bekk. Slik vi ser det er vann, spill- og overvann en ganske ukomplisert affære.

#### 4.3.5 Elektro og tele

En 22kV høyspentledning krysser planområdet. Vi vil sørge for at denne rives i forbindelse med utbygging av infrastrukturen i boligfeltet, slik at denne ikke hindrer utnyttelse av arealene og likeledes at vi fjerner spekulasjoner rundt helsefare i forbindelse med magnetfelt og stråling. Sammen med netteier vil vi prosjektere og finne gode løsninger for forsyningsnett til elektro- og tele i boligfeltet.

### 4.4 Barn og unge

#### 4.4.1 Generelt

Vi ser det slik at skal det være attraktivt å bosette seg i et boligområde så må det også legges til rette for at barn og unge skal ha sine "tumbleplasser" i form av dedikerte plasser til lek og utfoldelse. Vi mener vårt forslag til reguleringsplan ivaretar dette, i det vi har avsatt arealer lek og friområder.

Som nevnt under andre punkt er også trafiksikkerhet i forhold til barn og unges ferdsel til andre steder i kommunen ivare tatt, i og med etablering av undergang tilknyttet gangvei langs fylkesvei 662. Vi vil også bemerke at reguleringsområdet ligger lett tilgjengelig mot skog, mark og turterreng. Som omtalt har Langneset en stor verdi som friluft- og turområde, og Fylkesmannen påpeker at det kan fremmes motsegn til reguleringsplanen hvis utbyggingen hindrer ferdsel i området. Utbyggingen vil på ingen måte hindre ferdsel, men heller gjøre området mer tilgjengelig for alle. Barn og unge vil kunne nyte godt av området til lek og utfoldelse.

## 5. Virkninger av planforslaget

### 5.1 Generelt

Det er tatt utgangspunkt i Forskrift om konsekvensutredninger, vedlegg 3: Rammer for krav til innhold i konsekvensutredningen. En del punkter som vi mener ikke er relevante for analysen er ikke medtatt.

### 5.2 Redegjørelse for planen

#### 5.2.1 Innhold og formål

Tiltaket (privat forslag til reguleringsplan) inneholder planforslag til utbygging av en del av gbn. 20/1. Formålet er å kunne realisere et flott og trivelig boligfelt, med en blanding av eneboliger, flermannsboliger og leiligheter.

#### 5.2.2 Begrunnelse og alternativt ikke utbygging (0-alternativet)

Vi ønsker å kunne bygge ut dette boligfeltet fordi vi mener at det er forretningsmessig lønnsomt, samt at det er et behov i området for byggeklare tomter. Likeledes har vi av «publikum» mottatt stor interesse for området.

Følger av at tiltaket ikke gjennomføres er ikke andre enn at mange vil føle skuffelse og være uforstående til at dette ikke kan realiseres.

#### 5.2.3 Tidsplan

Tidsplan for gjennomføring av tiltaket er noe uoversiktlig og har sammenheng med rullering av kommuneplanen i Aukra kommune. Vi har derfor valgt å søke om å legge tiltaket ut til offentlig ettersyn og kjøre et parallelt løp med rullering av kommuneplanen. Dette i forståelse med planadministrasjonen i Aukra kommune. Vi ønsker å starte detaljprosjektering og utbyggingen så snart alle offentlige tillatelser er gitt.

#### 5.2.4 Forholdet til offentlige myndigheter

Annonsering av oppstart reguleringsarbeid ble gjort 01.06.2012, med frist for kommentarer/innsigelser 16.07.2012. Ved fristens utløp mottok vi kommentarer fra følgende myndigheter/etater:

- Statens vegvesen, Plan og trafikkseksjonen, Region midt
- Møre og Romsdal Fylkeskommune
- Fylkesmannen i Møre og Romsdal
- Istad Nett AS
- Kystverket, Midt-Norge

Forannevnte brev er vedlegg til dette planforslaget og kommentert/vurdert av oss under punkter i 5.3 Konsekvensutredning, samt foran under punkt 3 Saksgang.

#### 5.2.5 Oversikt over offentlige og private tiltak som er nødvendig for gjennomføringen.

- Aukra Kommune: Rullering av kommuneplan/delplan.
- Aukra kommune: Godkjenning av reguleringsplan, dette innbefatter avklaring av eventuelle kommentarer, krav og innsigelser som kan fremkomme under tiden til offentlig ettersyn.
- M&R Fylkeskommune: Planområdet ligger i et område der det potensielt kan finnes kulturminne som er automatisk freda. En arkeologisk registrering av planområdet må utføres.

Konf. Pkt. 5.3.3

### 5.3 Virkninger av planforslaget

#### 5.3.1 Trafikale forhold

Det vises til kommentarer fra Statens vegvesen. Disse kommentarene går i hovedsak på:

- At det er betenkelig med en regulering uten overordnet planlegging, da resultatet kan bli at en ikke oppnår en optimal arealbruk, og at veien kan bli nedbygd med de følger dette kan få for transportfunksjonen og de sikkerhetsmessige forhold.
- At detaljregulering av planområdet skal/bør skje i etterkant av rulleringen av kommuneplanens arealdel eller en områderegulering.
- At de vil vurdere å opprettholde tidligere innsigelser.

Vi forstår godt Statens vegvesens ønske/krav om en områdeplan for strekningen mellom Mevold (planområdet) og Eidskrem. Denne skal ha til hensikt å redusere antall direkteavkjørsler til fylkesveien. En uheldig konsekvens av en slik plan er at den vil båndlegge store arealer til vei i et LNF-område, hvor det er drivverdige gårdsbruk og en godt etablert boligbebyggelse. En slik plan vil skape stor usikkerhet med hensyn til driftsgrunnlag for gårdsbruk, samt at det vil føre til en uheldig «rasering» av øvrige eiendommer i området. Det vises til brev fra beboere dat. 20.02.2012.

Vi mener vi har skissert en god løsning på de trafikale forhold til og fra feltet innenfor planområdet. Denne er diskutert med Statens vegvesen, som i brev av 24.04.2012 har bekreftet at det er mulig å opparbeide et kryss som vil overholde tekniske spesifikasjoner og krav.

Likeledes har vi i vårt forslag til reguleringsplan plassert veier slik at det er mulig for resterende del av B4 samt B2 å knytte seg på.

#### 5.3.2 Forurensing

Vi mener tiltaket ikke forurenser omgivelsene ut over hva som følger av spillvann fra boenheter. Slik vi har tenkt/forutsatt vil spillvann samles i en slamavskiller hvor "gråvannet" føres ut i sjø.

#### 5.3.3 Kulturminner

Det vises til brev fra Møre og Romsdal Fylkeskommune dat. 05.07.2012, hvor de påpeker at planområdet kan inneholde automatisk freda kulturminne skjult under markoverflaten. Dette medfører at det må gjennomføres en arkeologisk registrering i planområdet. Som utbygger erkjenner vi ansvaret for dette og vil organisere og koste registreringen. Men vi vil også forbeholde oss retten til å stanse videre arbeid med planlegging og gjennomføring hvis kostnaden av en slik registrering ikke kan forsvares gjennom utbyggingskostnadene.

#### 5.3.4 Naturens mangfold

Det vises til brev fra Fylkesmannen i Møre og Romsdal dat. 04.07.2012. I Aukra kommune ble det 2012 utført en kartlegging av naturtyper. På Langneset ble det registrert en viktig lokalitet av typen gråor-heggeskog, og ut fra dette ønsker Fylkesmannen å fraråde videre planarbeid med boligfeltet.

Det vises til naturmangfoldlovens §7 og §§8-12, hvor det etter vår mening må ses på samfunnsnyttene av boligutbygging og samtidig tilgjengeligheten til slike områder for opplevelse.

Som konsekvens av en eventuell utbygging vil dette gå ut over en del av forannevnte skogstype, men slik vi ser det er det en liten del av den totale biotopen dette vil omfatte. Likeledes påpeker Fylkesmannen viktigheten av at Langneset har en verdi som område for rekreasjon og friluftsliv, og hentyder innsigelse mot planen hvis utbyggingen hindrer ferdsel eller reduserer opplevelsesverdiene av området. Vår intensjon med utbyggingen er å tilrettelegge for ferdsel, i det vi i planforslaget har lagt inn friområder der det er naturlig å ferdes til Langnesområdet.

#### 5.3.5 Sikring av jordressurser (jordvern)

Planområdet består i all hovedsak av skog, med unntak av det nordøstlige hjørne som er dyrket mark. Grunnen til at dette området med dyrket mark er medtatt i planområdet er plassering av veikryss (av og påkjøring til boligfeltet). For å kunne prosjektere et kryss i overensstemmelse med veinormer og krav er vi avhengige av å plassere dette så langt nord som mulig i angitte planområde.

Vi vil også under dette punktet henlede oppmerksomheten på området mellom Mevold og Eidskrem, hvor Statens vegvesen ønsker/krever en områdeplan hvor arealer båndlegges til veier for å redusere eksisterende avkjøringer til Fv 662. I gjeldende kommuneplan er dette LNF-områder og veiarealer i en eventuell områdeplan vil kun gå ut over dyrka mark. Det er drivvedige gårdsbruk i området.

En konsekvens av en slik områdeplan vil skape usikkerhet rundt driftsgrunnlag for gårdsbruk.

#### 5.3.6 Tilgjengelighet til uteområder og gang- og sykkelveinett

Vi mener vi har lagt til rette for gode og funksjonelle uteområder i vårt forslag til reguleringsplan. Friområder er anlagt slik at disse kan benyttes som sti til områder utenfor planområdet, som for eksempel Langneset. Konf. Fylkesmannens krav om tilkomst til slike arealer uten hindring. I forhold til gang- og sykkelvei har vi medtatt en undergang under Fv 662 tilknyttet eksisterende gang- og sykkelvei, slik at gående/syklende ikke trenger å krysse trafikk enten en skal nordover eller sydover i bygda. Det er tilrettelagt for en trygg skolevei for barn i grunnskolen. Likeledes har vi medtatt fortau på hovedvei i feltet som forberedelse til større trafikk på denne, hvis forlengelse til B2 i kommuneplanen.


- 5.3.7 Beredskap og ulykkesrisiko  
Vi kjenner ikke til forhold som begrenser beredskap eller forhold som utgjør en ulykkesrisiko i området. Planområdet ligger utenfor området som angir potensielt utløpsområde for snø- eller steinskred, i henhold til kartverk på skrednett.no.
- 5.3.8 Risiko ved havstigning  
Ingen risiko, laveste punkt i planområdet ligger på kote ca. 25m
- 5.3.9 Barn og unges oppvekstvilkår  
Vi ser det slik at skal det være attraktivt å bosette seg i et boligområde så må det også legges til rette for at barn og unge skal ha sine "tumbleplasser" i form av dedikerte plasser til lek og utfoldelse. Vi mener vårt forslag til reguleringsplan ivaretar dette, i det vi har avsatt arealer lek og friområder.  
Som nevnt under andre punkt er også trafiksikkerhet i forhold til barn og unges ferdsel til andre steder i kommunen ivare tatt, i og med etablering av undergang tilknyttet gangvei langs fylkesvei 662. Vi vil også bemerke at reguleringsområdet ligger lett tilgjengelig mot skog, mark og turterreng. Som omtalt har Langneset en stor verdi som friluft- og turområde, og Fylkesmannen påpeker at det kan fremmes motsegn til reguleringsplanen hvis utbyggingen hindrer ferdsel i området.  
Utbyggingen vil på ingen måte hindre ferdsel, men heller gjøre området mer tilgjengelig for alle. Barn og unge vil kunne nyte godt av området til lek og utfoldelse.
- 5.3.10 Konklusjon, samvirke mellom forannevnte forhold  
Vi som tiltakshaver/utbygger ser ingen forhold i det forannevnte som skulle tilsi at vårt forslag til privat reguleringsplan for området ikke skal kunne realiseres. Slik vi ser det kan alle tekniske løsninger vedr. vei, vann og avløp kunne løses og utføres innenfor regelverk og lovgiving for slike installasjoner. Vi er dog klar over at vårt syn kan være subjektivt og at vi ikke har fokusert nok på forhold som "andre" ser som viktige.

#### 5.4 Sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarhet

## Sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarheit i samfunnsplanlegginga

Utarbeidd av beredskapsseksjonen, Fylkesmannen i Møre og Romsdal. Oppdatert 26.02.2009

Emne	Er det knytt uakseptabel risiko til følgjande forhold?	Nei	Ja
Naturgitte forhold	a Er området utsett for snø-, jord-, steinskred eller større fjellskred?	X	
	b Er det fare for flodbølger som følgje av fjellskred i vatn/sjø?	X	
	c Er det fare for utgliding av området (ustabile grunnforhold)?	X	
	d Er området utsett for flaum eller flaumskred, også når ein tek omsyn til auka nedbør som følgje moglege av klimaendringar?	X	
	e Vil skogbrann/lyngbrann i området vere ein fare for bustader/hus?		X
	f Er området sårbart for ekstremvær/stormflo medrekna ei ev. havnivåstigning som følgje av endring i klima?	X	
	g Er faren for radon vurdert i området?		
	h Er det tatt omsyn til ein potensiell fare for radon (radonsperre)?		X
	i Anna (Spesifiser)?		
Omgivnad	a Er det regulerte vassmagasin med spesiell fare for usikker is i nærleiken?	X	
	b Er det terrengformasjonar som utgjere spesiell fare (stup etc.)?	X	
	c Vil tiltaket (utbygging/drenering) kunne føre til oversymjing i lågare-liggande område?	X	
	d Anna(spesifiser)?		
Verksemds-risiko	a Omfattar tiltaket spesielt farlege anlegg?	X	
	b Vil utilsikta/ukontrollerte hendingar i nærliggande verksemdar (industriføretak etc.), utgjere ein risiko?	X	
Brann/ulykkesberedskap	a Har området tilstrekkelig sløkkjevassforsyning (mengde og trykk)?		X
	b Har området gode tilkomststruter for utrykingskjøretøy?		X
Infrastruktur	a Er det kjende ulykkespunkt på transportnettet i området?	X	
	b Vil utilsikta/ukontrollerte hendingar som kan inntreffe på nærliggande transportårer inkl. sjø- og luftfart utgjere ein risiko for området?	X	
	c Er det transport av farleg gods til/gjennom området?	X	
Kraftforsyning	a Er området påverka av magnetfelt frå høgspentlinjer?		X
	b Er det spesiell klatrefare i høgspentmaster?	X	
	c Vil tiltaket endre (styrke/svekke) forsyningstrykgleiken i området?	X	
Vassforsyning	a Er det tilstrekkeleg vassforsyning i området?		X
	b Ligg tiltaket i eller nær nedslagsfeltet for drikkevatt, og kan dette utgjere ein risiko for vassforsyninga?	X	
Sårbare objekt	a Medfører bortfall av følgjande tenester spesielle ulemper for området: - elektrisitet? - teletenester? - vassforsyning? - renovasjon/spillvatn?	X	
	b Er det spesielle brannobjekt i området?	X	
	c Er det omsorgs- og oppvekstinstitusjonar i området?		
Er området påverka/forureina frå tidligare bruk	a Gruver: opne sjakter, steintippar etc.?	X	
	b Militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringar etc.?	X	
	c Industriverksemd som t.d. avfallsdeponering?	X	
	d Anna (spesifiser)?		
Ulovleg verksemd	a Er tiltaket i seg sjølv et sabotasje-/terrormål?	X	
	b Finst det potensielle sabotasje-/terrormål i nærleiken?	X	

Sjekklista er gjennomgått den 14/12-12 av sign: 



#### 5.5 Kommentarer til funn i sjekklister

*Naturgitte forhold, bokstav e:* En ukontrollert skog-/lyngbrann i området vil selvfølgelig kunne være en potensiell risiko for at hus og bygninger kan antennes. Denne risikoen vil ikke være større i dette boligfeltet enn hvilket som helst annet.

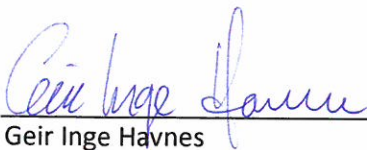
*Naturgitte forhold, bokstav h:* I henhold til TEK 10 skal radonsperre i boliger utføres, såfremt det kan dokumenteres ved målinger at forekomsten er så liten at sperre kan sløyfes.

*Kraftforsyning, bokstav a:* I dag går det en 22kV høyspentlinje over planområdet. Ved en eventuell utbygging vil nåværende høyspentlinje bli lagt i kabler under bakken.

#### Vedlegg:

1. Brev fra Statens vegvesen dat. 28.06.2012
2. Brev fra Statens vegvesen dat. 24.04.2012
3. Brev fra Statens vegvesen dat. 05.01.2012
4. Brev fra beboere på strekningen Mevold – Eidskrem dat 20.02.2007
5. Brev fra Møre og Romsdal Fylkeskommune dat. 05.07.2012
6. Brev fra Fylkesmannen i Møre og Romsdal dat. 04.07.2012
7. Mail fra Istad Nett AS dat.07.07.2012
8. Brev fra Kystverket, Midt-Norge dat. 06.06.2012

Molde, 20.11.2014



---

Geir Inge Havnes  
Solid Utbygging AS  
Sofus Jørgensensvei 5  
6415 Molde  
Tlf.: 92 80 80 99  
e-post: geir@solide.no