



## Aukra kommune

Arkivsak: 2018/85-8  
Arkiv: L12  
Saksbeh: Svein Rune Notøy  
Dato: 02.08.2019

### Saksframlegg

Utv.saksnr.:	Utval:	Møtedato:
35/19	Drift og arealutvalet	14.08.2019
57/19	Kommunestyret	27.08.2019

### Reguleringsplan Ingeborgs veg 1-25 - Eigengodkjenning

#### Rådmannen si tilråding:

Kommunestyret viser til plan- og bygningslova §§12-12 og 12-14, og godkjenner reguleringsplan Ingeborgs veg 1-25 slik det går fram av plankart og tilhøyrande føresegner, sist revidert 23.05.2019.

Gjeldande reguleringsplan Hollingen gbn 15/3 vert oppheva og erstatta av ny plan i medhald av plan og bygningslova § 12-14. Reguleringsføremåla vert vidareført, men tilpassa ny plan og bygningslov (PBL 2008).

### Saksprotokoll i Drift og arealutvalet - 14.08.2019

#### Behandling

Tilrådinga frå rådmannen vart samrøystes vedtatt.

#### Innstilling frå drift- og arealutvalet

Som tilrådinga frå rådmannen.

### Saksprotokoll i Kommunestyret - 27.08.2019

#### Behandling

Innstillinga frå drift og arealutvalet vart samrøystes vedtatt

## **Vedtak**

Kommunestyret viser til plan- og bygningslova §§12-12 og 12-14, og godkjenner reguleringsplan Ingeborgs veg 1-25 slik det går fram av plankart og tilhøyrande føresegner, sist revidert 23.05.2019.

Gjeldande reguleringsplan Hollingen gbn 15/3 vert oppheva og erstatta av ny plan i medhald av plan og bygningslova § 12-14. Reguleringsføremåla vert vidareført, men tilpassa ny plan og bygningslov (PBL 2008).

## **Vedlegg**

- 1 Plankart frå opphavleg plan før endring
- 2 Føresegner revidert 23.05.2019
- 3 Innkomne merknader etter avgrensa høyring
- 4 Plankart revidert 23.05.2019

## **Særutskrift:**

- Heimelshavarar Ingeborgs veg 1-25
- Møre og Romsdal fylkeskommune
- Fylkesmannen i Møre og Romsdal
- Statens vegvesen region midt

## **Bakgrunn:**

Reguleringsplanen for Hollingen gbn 15/3, vart vedteken av Aukra kommunestyre i møte den 29.05.2005. I 2015 vart det bygd ei dobbeltgarasje sør-aust for 10-mannsbustaden på Ingeborgs veg 7-15. I samband med søknad om seksjonering av denne dobbeltgarasjen kunne kommunen konstatere at garasjen var sett opp på eit areal som i reguleringsplanen var avsett til vegareal og friareal, og ikkje på areal avsett til parkering/garasjeanlegg slik den burde. Dobbeltgarasja er dermed oppført i strid med den vedtekne reguleringsplanen. Aukra kommune har ein utbyggingsavtale med Hedalm Anebyhus AS med intensjon om at Aukra kommune skal ta over infrastrukturen etter utbygginga. Overtaking er ikkje gjort enda, og det er heller ikkje aktuelt så lenge det er bygd i strid med reguleringsplanen.

Aukra kommune har sett på byggesaka for 10-mannsbustaden, og kontrollert plasseringa av bygg i søknaden i høve til den vedtekne reguleringsplanen. Vidare har vi kontrollert plasseringa av bygg slik den kjem fram av nytt kartgrunnlag (nyare flyfoto), og samanlikna med vedteken reguleringsplan.

Kontrollen viser at 10-mannsbustaden ikkje er plassert heilt i samsvar med reguleringsplanen, men skuva litt mot sør, og vridd litt mot vest i høve reguleringsplanen.

Som eit resultat av dette stilte kommunen krav om tiltakshavar Hedalm Anebyhus AS skulle gjennomføre ei reguleringsendring av den opphavlege planen slik at denne vart i samsvar med faktisk situasjon. Endringane vart gjort i plankart og føresegner, og kommunen vurderte at dei føreslegne endringane i liten grad påverkar gjennomføringa av planen forøvreg, ikkje går ut over hovudrammene i planen, og heller ikkje berører viktige natur- og friluftsområder, jf. plan- og bygningslova § 12-14. På bakgrunn av dette vart saka fremja som ei mindre reguleringsendring, og sendt til avgrensa høyring i tre veker.

## Nærmore beskriving av reguleringsendringa:

- Justering av reguleringsføremålet «Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)» slik at oppført 10-mannsbustad vert i samsvar med faktisk situasjon.
- Justering av reguleringsføremåla «f\_SV2» og «parkeringshus/-anlegg» slik at oppført garasje vert i samsvar med reguleringsplan, og at det kan leggast til rette for oppføring av flere garasjer.
- Legge betre til rette for tilkomst og snuing av renovasjon- og utrykkingskøyretøy.
- Delar av det som i eksisterande reguleringsplan var felles veg er endra til offentleg veg (o\_SKV1, o\_SKV2).
- Gjeldande reguleringsplanar vert oppheva og erstatta av ny plan. Reguleringsføremåla vert vidareført, men tilpassa ny plan og bygningslov (PBL 2008).
- Kommunen valte å endre namnet på planen frå «Hollingen gbn 15/3» til «Ingeborgs veg 1-25», då det gamle namnet ikkje lengre er dekkjande grunna frådeling.

### **Utgreiing:**

Oppstartmøte mellom kommunen, tiltakshavar Hedalm Anebyhus AS, og tiltakshavar sin plankonsulent Kjell Vatne, vart halde på kommunehuset på Aukra den 12.01.2018. Komplett planforslag vart tilsendt kommunen den 19.02.2019.

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-14, og kommunen sitt delegeringsreglement, vart planforslaget sendt til avgrensa høyring til partar som endringa i særleg grad vedkjem for uttale i tre veker, i perioda 19.03.2019 – 09.04.2019. Det kom inn toralt tre merknader, nedanfor er disse kort referert og kommentert (merknadane i si heilheit er vedlagt saka):

#### **1) Merknad frå Statens vegvesen region midt, datert 26.03.2019**

Den allereie bygde garasja ligg tett inn mot eigedomsgrensa til gang- og sykkelvegen, og det er knapt med areal til å kunne vedlikahalde den på eigen eigedom. Gang- og sykkelvegen er kommunal, og utbygging nær vegkanten kan medføre ulemper som følge av drift og vedlikahald for begge partar.

Den planlagde utbygginga av parkeringshus/-anlegg (SPH) ligg heilt i plangrensa, og mindre enn 30 meter frå fylkesveg 662 som ligg i dette området på fylling og med bratt vegskrånning. Med tanke på framtidig arealbehov for utvikling av fylkesveganlegget (breddeutvidelse, utbetring av sideterregn m.m., må arealet til SPH trekkaast så langt frå fylkesvegen som mogleg.

Planforslaget viser ikkje byggegrense innnanfor området for konsentrert småhusbebyggelse (BKS) eller parkeringshus/-anlegg, og det er då veglovens bestemmelser om byggegrense som vert gjeldande, jf. § 29. Dette vil seie 50 meter frå fylkesvegen, og 15 meter frå gang- og sykkelvegen, målt frå senterlinja. I dette tilfellet vil det være byggegrensa langs gang- og sykkelvegen som har størst utstrekning. SVV ønsker dialog med Aukra kommune for å kome fram til ei omforent løysing.

#### Kommentar:

*Kommuna er klar over at plasseringa av garasja kan medføre ulemper for eigar av garasja og for kommunen som eigar av gang- og sykkelvegen med tanke på seinare drift- og vedlikehald. Samstundes er eigar av garasjen gjort kjent med problemstillinga. Kommunen trur likevel at det skal la seg gjere å kome fram til ei god løysing for begge partar.*

*Arealet til parkeringshus/-anlegg (SPH) er allereie forsøkt trekt så langt bort frå fylkesvegen som det let seg gjere.*

*Plankartet vert oppdatert til å inkludere byggegrenser innanfor området konsentrert småhusbebyggelse (BKS) og parkeringshus/-anlegg (SPH). Byggegrensa vert lagt som eit lukka polygon samanfallande med føremålsgrensene til dei to reguleringsføremåla.*

*Det vart halde eit møte mellom representantar for Aukra kommune og Statens vegvesen den 14.05.2019, der dei enkelte problemstillingane vart diskutert.*

## **2) Merknad frå Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 05.04.2019**

Innanfor reguleringsplana er det registrert eit automatisk freda kulturminne, ID 91399. Her er det gjort funn av førhistoriske dyrkingslag og ardspor, samt fleire spor etter busetting i form av kokegropar og stolpehol. Delar av fornminnet er lagt i spesialområde-vern i den gamle reguleringa. Ein annan del ligg innanfor området regulert til leikeplass.

Dei delane av det automatisk freda kulturminnet med femmetersikringssone som framleis ligg bevart skal regulerast som omsynssone D med SOSI-kode H730. Det attståande arealet innanfor det gamle spesialområdet skal vere omsynssone C (SOSI-kode H570).

Reguleringsplan for Ingeborgs veg 1-25 skal oppdaterast med gjeldande omsynssoner C og D, og det skal leggjast til tilhøyrande føresegns. Ber om at følgjande tekst vert tatt inn i reguleringsføresegnsene:

### Hensynssone C (H570)

«...Gjeld hensynssone (ernesone) rundt automatisk freda kulturminne. Innanfor området skal kulturlandskapet med sin naturlege vegetasjon skal takast vare på og haldast i hevd slik området ligg i dag. Det er ikkje høve til å sette i gong med graving eller andre tiltak som kan skade, øydelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørleg skjemme det freda kulturminne og dets verneområde eller framkalle fare for at det kan skje, jf. Kulturminnelova § 3. Eventuelle tiltak må godkjennast av rette antikvariske mynde ved Møre og Romsdal fylkeskommune...».

### For Hensynssone D (H730)

«...Området inneholder eit automatisk freda kulturminne. Den naturlige vegetasjon skal takast vare på. Det er ikkje er høve til å sette i gong gravearbeid eller andre tiltak som kan skade, øydelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme dei freda kulturminna eller framkalle fare for at dette kan skje, jfr. Kulturminnelova § 3. Eventuell dispensasjon frå føresegnsene må godkjennast av rette antikvariske mynde ved Møre og Romsdal fylkeskommune...».

### Kommentar:

*Plankart, sist revidert 23.05.2019 er oppdatert med omsynssone C (H570) og D (H730) som krevd i merknaden. Reguleringsføresegnsene sin § 7 er samstundes oppdatert med tilhøyrande tekst slik den går fram av merknaden.*

## **3) Merknad frå Fylkesmannen i Møre og Romsdal, datert 10.04.2019**

Planområdet ligger under marin grense, i eit område med hav-, fjord- og strandavsetning. NGU sine lausmassekart viser at det er stor sannsyn for marin leire i området. Ut i frå innsendte dokument kan ikkje Fylkesmannen sjå kva vurderingar som er blitt gjort i høve ustabil grunn. Vi forutsett at grunnforholda er avklart, og området tilfredstiller tryggleikskrava i byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-3. Dei minner vidare om at sjølv små tiltak i områder med kvikkleire kan ha negativ effekt på lokalstabiliteten, og viser eller til NVE sine rettleiarar «Veiledning ved små inngrep i kvikkleiresone» og «Sikkerhet mot kvikkleireskred».

### Kommentar:

*Planområdet er allereie regulert, og hovudhensikta med planarbeidet er å få ein oppdatert reguleringsplan som er i samsvar med faktisk situasjon i området gjennom ei justering av reguleringsføremåla. Planområdet er allereie utbygd i samsvar med gjeldande reguleringsplan (Hollingen gbn 15/3). I samband med bygginga av 10-manns bustaden, og- gang og sykkelvegen, vart det gjort relativt store inngrep i grunnen utan av det vart oppdaga kvikkleire eller andre problemstillingar knytt til ustabile grunntilhøve. På området der det er lagt til rette for oppføring av garasjer, ligg det kommunale vassleidningar i grunnen, så det har også her vore gjort inngrep i grunnen*

*utan at det vart oppdaga kvikkleire eller andre problemstillingar knytt til ustabile grunntilhøve. Kommuna har heller ikkje fått tilbakemeldingar på at det er oppstått setningsskader på bygg innanfor planområdet. Det er allereie sett opp ei dobbeltgarasje på eigedomen, og planforslaget legg til rette for at det kan etablerast fleire om bebuarane ønsker det. Dette er det einaste nye tiltaket det vert lagt til rette for i det nye planforslaget, øvrege areal er vidareført frå gjeldande reguleringsplan. Ei eventuell etablering av fleire garasjer vil medføre minimale inngrep, og kommunen ser derfor ikkje at det skulle være naudsynt med nærmare geotekniske undersøkelser for å kartlegge om grunnen inneheld kvikkleire basert på opplysningane over.*

**Konklusjon:**

Innkomne merknadar etter avgrensa høyring er så langt det let seg gjere tekne til vitande og innarbeidd i planforslaget, samstundes er tilsendte plandokument i samsvar med kommunen sine krav til private planforslag, reguleringsplanen vert derfor tilrådd eigengodkjent av kommunestyret.

**Administrative konsekvensar:**

Ingen administrative konsekvensar utover normal saksbehandling.

**Folkehelsekonsekvensar:**

I planforslaget er det regulert inn leikeplass, friområde og blågrønnstruktur som skal bidra til å fremje utandørsaktivitetar, noko som igjen medfører positive konsekvensar for folkehelsa til brukarane av disse områda.

**Økonomiske konsekvensar:**

Ein privat reguleringsplan vert overteken av kommunen når denne er vedteken lagt ut til høyring, og det tilkjem derfor nokre kostnader knytt til annonsering av eit eventuelt planvedtak, truleg på om lag 4500 kroner.

Ingrid Husøy Rimstad  
Rådmann

Gerd Nerbø  
Teknisk sjef