



## Særutskrift

Arkivsak-dok. 20/00705-7  
Saksbehandlar Svein Rune Notøy

## Særutskrift - Reguleringsplan Mevold syd - Høyring og offentleg ettersyn

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Drift- og arealutvalet	21.04.2021	PS-3/21

**Drift- og arealutvalet har behandlet saken i møte 21.04.2021 sak PS-3/21**

### Møtebehandling

Tilrådinga frå kommunedirektøren.

### Votering

Tilrådinga frå kommunedirektøren vart samråystes vedtatt.

### Drift- og arealutvalets vedtak

Drift og arealutvalet viser til plan- og bygningslova § 12-10 og 12-11, og godkjenner at reguleringsplan Mevold syd vert lagt ut til høyring og offentleg ettersyn i seks veker.

---

## **Reguleringsplan Mevold syd - Høyring og offentleg ettersyn**

### **Kommunedirektøren si tilråding:**

Drift og arealutvalet viser til plan- og bygningslova § 12-10 og 12-11, og godkjenner at reguleringsplan Mevold syd vert lagt ut til høyring og offentleg ettersyn i seks veker.

### **Bakgrunn**

Reguleringsplanen for Mevold bustadfelt vart vedteken av kommunestyret i møte den 12.02.2015, sak 8/15. Det er seinare gjort to mindre endringar av den opphavlege reguleringsplanen: 25.11.2015 (veg for slamtømming), og 18.08.2016 (endring på tekst i føresegnene knytt til garasjar).

I 2015 vart kommunen kontakta av tiltakshavar Solid utbygging AS, som ønskte å kome i gong med utviding av Mevoldfeltet sydover gjennom oppstart av ny reguleringsplan (Mevold syd). Planområdet for Mevold syd er ein del av eigedom 21/3 i Julsundet, der Martha Kristin Eidskrem er heimelshavar. Tiltakshavar og heimelshavar har inngått ei avtale som gjev tiltakshavar rettigheit til å setje i gong reguleringsarbeid på delar av eigedom 21/3. Ved eit eventuelt vedtak av reguleringsplanen har tiltakshavar rett til å kjøpe det avsette arealet.

Det vart meldt oppstart av planarbeidet mot slutten av februar 2015, men grunna avklaringar knytt til vegsystemet i området, arkeologiske registreringar, klarlegging av usikre grenser, innspel frå naboar og omfattande revisjonar av plandokumenta har planarbeidet teke tid.

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. Planforslaget er i samsvar med kommuneplanen sin arealDEL 2016 – 2028 , og det er ikkje stilt krav om konsekvensutgreiing.

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.

Saka skulle opphavleg til sakshandsaming i Drift- og arealutvalet i møte den 09.12.2020, men saka vart då trekt av kommunedirektøren. Årsaka var at det ikkje var teke tilstrekkeleg omsyn til eit automatisk freda kulturminne innanfor planområdet (omsynssona som var teikna inn på plankartet kom i konflikt med to bustadomter). Kommunen ved arealplanleggar Svein Rune Notøy og fagleiar Bjørge Stavik har i etterkant hatt to møter med tiltakshavar for å diskutere ulike løysingar. Den 09.04.2021 fikk vi tilsend eit revidert planforslag som no tek tilstrekkeleg omsyn til det automatisk freda kulturminnet. Når saka no skal til ny handsaming vil det førre plankartet verte vedlagt for samanlikning slik at endringane som er gjort kjem klart fram. I tillegg føreligg det no komplett rapport frå den arkeologiske registreringa som vart gjennomført, denne vert og lagt ved saka når den skal til

ny handsaming.

## **Utgreiing**

Oppstartmøte mellom kommunen og tiltakshavar vart halde på kommunehuset på Gossenden

26.02.2015. Det vart skrive referat frå møtet i henhold til krava i plan og bygningslova.

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 (merknadane i si heilheit er vedlagt saka):

### **1) Merknad frå Statens vegvesen region midt, datert 09.03.2015**

#### Arealbruk

Gjennom arbeid med områudeplan for vegsystemet i Julsundet, samt korrespondanse med regulant og Aukra kommune, har Statens vegvesen akseptert frigjøring 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 områudeplanen for vegsystemet i Julsundet (atkomst 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 varsler 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 knytting 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/avkjøring 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 rekkefølgjeføresegrn, 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 leggast 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 planomtales 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 leggast 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 planomtales 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 «gråorheggskog», 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 innehold 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 sykkelvegar 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 offentleg 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 bebuvarar 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 inneholder 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 endelige 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 myke 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 uteoppahaldsareal 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 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 negative konsekvensar for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap eller andre ølmenne 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 reguleringsføreseggnene. Rapport frå den arkeologiske registreringa med relevante vedlegg er vedlagt saka.*

*Undergangen 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.*

## **Konklusjon**

Dei innkomne merknadane etter melding om oppstart er tekne til vitande og innarbeidde i planforslaget, samstundes er det mottekne planmaterialet i samsvar med Aukra kommune sine krav til private planforslag, planforslaget vert derfor tilrådd lagt ut til høyring og offentleg ettersyn.

## **Administrative konsekvensar**

Ingen utover normal sakshandsaming.

## **Folkehelsekonsekvensar**

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

## **Økonomiske konsekvensar**

Når ein reguleringsplan er vedteken lagt ut til høyring og offentleg ettersyn er den å sjå som overteken av kommunen. Det kjem derfor nokre kostnader knytt til annonsering av høyring og eventuelt vedtak av reguleringsplanen på om lag 10 000 kroner. Kostnadene til kommunen vert dekt inn av gebyret for behandling av private reguleringsplanforslag.

Geir Janos Göncz

Kommunalsjef plan og utvikling

Ingrid Husøy Rimstad

Kommunedirektør

## **Særutskrift**

Etter adresseliste.

## **Vedlegg**

Plankart revidert 11.04.2021

Kart som viser Mevold og Mevold syd samlet

Føresegner revidert 08.04.2021

Planomtale revidert 08.04.2021

Sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarheit

Rapport frå arkeologisk registrering

Situasjonsplan - sanering av avkjørsler fylkesveg 662, Julsundet

Innkomne merknader etter melding om oppstart

Lokalisering

Plankart frå møte i drift og arealutvalet 09.12.2020

RETT UTSKRIFT  
DATO 22.april.2021