



Særutskrift

Arkivsak-dok. 20/02466-6
Saksbehandlar Svein Rune Notøy

Særutskrift - Reguleringsplan Flatvoll, gbnr 13/15 - Høyring og offentlig ettersyn

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Drift- og arealutvalet	21.04.2021	PS-2/21

Drift- og arealutvalet har behandlet saken i møte 21.04.2021 sak PS-2/21

Møtebehandling

Tilrådinga frå kommunedirektøren.

Votering

Tilrådinga frå kommunedirektøren vart samrøystes vedtatt.

Drift- og arealutvalets vedtak

Drift og arealutvalet viser til plan og bygningslova §§ 12-10 og 12-11, og godkjenner at reguleringsplan Flatvoll, gbnr 13/15 vert lagt ut til høyring og offentlig ettersyn i seks (6) veker.

Reguleringsplan Flatvoll, gbnr 13/15 - Høyring og offentlig ettersyn

Kommunedirektøren si tilråding:

Drift og arealutvalet viser til plan og bygningslova §§ 12-10 og 12-11, og godkjenner at reguleringsplan Flatvoll, gbnr 13/15 vert lagt ut til høyring og offentlig ettersyn i seks (6) veker.

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 imøtekomme ulike kjøpargrupper er det tenkt etablert ein kombinasjon av einestader 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.

Det er sendt ut nabovarsel til 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.

Det er halde oppstartmøte, og plankonsulenten har meldt oppstart av planarbeidet. Komplette planforslag til politisk handsaming vart mottatt 09.03.2021. Planforslaget vert handsama som ein detaljreguleringsplan med melding om oppstart og utlegging til høyring og offentlig ettersyn i seks veker etter krava i plan og bygningslova. Planforslaget er i samsvar med overordna plan, og kommunen har derfor ikkje stilt krav om konsekvensutgreiing.

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 i henhold til krava i plan og bygningslova.

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, nedanfor er desse kort refererte og kommenterte (merknadane i si heilheit er vedlagt saka):

1) Merknad frå Fylkesmannen i Møre og Romsdal (no Statsforvaltaren), datert 16.11.2020

Det må gjennomførast ein risiko- og sårbarheitsanalyse for planområdet, jf. plan- og bygningslova § 4-3. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarheitsforhold som har betydning for om arealet er eigna til utbyggingsføremål, og eventuelle endringar i slike forhold som følgje av planlagt utbygging. Område med fare, risiko eller sårbarheit skal merkast av i kartet som omsynssone, jf. plan- og bygningslova § 12-6. Det er viktig at ROS-analysen inkluderer ei vurdering av kva effektar klimaendringar vil gje, om planområdet er utsett for klimaendringar, og vurdere konsekvensane klimaendring vil ha for planområdet og planlagde tiltak.

Planområdet ligg ved Riksfjordvegen og innanfor gul støysonen i Statens vegvesen sitt støysonkart. Miljøverndepartementets Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, med tilhøyrande rettleiar M-128 skal leggjast til grunn for all arealplanlegging og utbygging. Støytilhøva må avklarast så tidleg som mogleg i planprosessen ved at det blir utarbeidd ei støyfagleg utgreiing der støynivå vert talfesta i tabell/punkt i kart for representative høgder. Støytiltak som går fram av støyutgreiinga skal innarbeidast i plankart og føresegner.

Det må gjerast greie for verknadane planforslaget har på barn og unge, samt sikre tilstrekkeleg eigna leikeareal. Leikeareal må vere sikra gjennom rekkefølge- og funksjonskrav i føresegnene.

Kommentar:

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 planomtalen (avdekte aktsemdområde vert nærmare beskrive i planomtalen). Det er ikkje antatt at klimaendringar som auka vasstand og auke i temperatur vil ha påverking innanfor planområdet, men det er likevel stilt krav om overvannshåndtering i samband med igangsettingstillatelse (IG).

Miljøverndepartementets sine retningslinjer T-1442/16 vert lagt til grunn i samband med reguleringsplanarbeidet og seinare utbygging, jf. § 1.9 i reguleringsføresegnene. Ny busetnad er lagt utanfor gul støysonen langs fylkesveg 530 (Riksfjordvegen), og støysona er vist som omsynssone H220 i plankartet, med tilhøyrande tekst i § 2.4.2 i reguleringsføresegnene. Utifrå dette vert det vurdert at det ikkje er naudsynt med ytterlegare støyfagleg utgreiing. Planområdet si plassering nær Falkhytten sentrum med butikkar, skular og barnehage og fritidsaktivitetar, samt gode gang- og sykkelvegforbindelsar, bidreg til at det vert mindre behov for bilkøyning. Det er i samsvar med statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing.

Barn og unge sine interesser er nærmare beskrive i planomtalen. Det er vurdert at tilstrekkeleg leikeareal er sikra gjennom plankart og reguleringsføresegner, jf. Kommentrane til merknaden frå Møre og Romsdal fylkeskommune nedanfor.

2) Merknad frå Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 13.11.2020

Tilkomst frå fylkesveg 530 bør bli utforma som kryss i samsvar med krav gitt i Statens vegvesen si handbok N100, og opparbeiding/utbetring av tilkomst i samsvar med N100 bør bli sikra gjennom rekkefølgeføresegn.

Det må teiknast inn omsynssone for friskt i plankartet, og det bør bli knytt eiga føresegn til frisktsona.

Det bør bli sikra trafikktrygge løysingar for mjuke trafikantar som skal bevege seg til og frå planområdet. Dette gjeld særleg samanhengande og trygg skuleveg for barn og ungdom. Det er eit mål at så mange som mogeleg skal kunne komme seg til skolen utan å vere avhengig av motoriserte køyretøy.

Ein mindre del av eigedommen langs fylkesveg 530 er omfatta av gul støysone. Krav gitt i rettleier T-1442 og T-1520 må bli oppfylt, og det bør bli knytt føresegn til desse krava. Støysoner bør bli vist som omsynssone i reguleringsplankartet.

Byggegrense må settast i ei avstand på 30 meter frå midtlinja til fylkesveg 530.

Planforslaget må sikre tilstrekkeleg uteareal for felles opphald og leik, og det må dokumenterast at uteoppfalls- og leikeareal vil ha tilstrekkeleg sol.

Kommentar:

Avkøyrsla til planområdet er utforma i henhald til krava i Statens vegvesen si handbok N100. I § 3.2, kulepunkt 3 i reguleringsføresegnene, er det tatt inn tilhøyrande tekst som krevd i merknaden.

Frisiktsoner er vist i plankartet som omsynssone H140, og er gitt tilhøyrande tekst i § 2.4 i reguleringsføresegnene.

Det er alt etablert gode gang- og sykkelvegsamband for mjuke trafikantar på denne delen av Gossen, og planforslaget legg samstundes til rette for nye gangsamband frå planområdet til naboområda. Planområdet si plassering nært Falkhytten sentrum med butikkar, skular, barnehage og fritidsaktivitetar, samt gode gang- og sykkelvegforbindelsar, bidreg til at det vert mindre behov for bilkøyring. Det er i samsvar med statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing. Utifrå dette vert det vurdert at tilhøva for mjuke trafikantar er tilstrekkeleg tatt i vare i høve utbygginga som plantiltaket legg til rette for.

Miljøverndepartementets sine retningslinjer T-1442/16 vert lagt til grunn i samband med reguleringsplanarbeidet og seinare utbygging, jf. § 1.9 i reguleringsføresegnene. Ny busetnad er lagt utanfor gul støysone langs fylkesveg 530 (Riksfjordvegen), og støysona er vist som omsynssone H220 i plankartet, med tilhøyrande tekst i § 2.4.2 i reguleringsføresegnene. Utifrå dette vert det vurdert at det ikkje er naudsynt med ytterlegare støyfagleg utgreiing.

I plankartet er byggegrensa sett til ei avstand på meir enn 30 meter. Avstanden er på i overkant 35 meter, og er noko ulik for dei to felta som er nærmast fylkesvegen.

Det er vurdert at tilstrekkeleg leikeareal er sikra gjennom plankart og reguleringsføresegner. Det er sett av areal til nærleikeplass og kvartalleikeplass i tråd med Statsforvaltaren sine tilrådingar til storleik på leikeplassar. I reguleringsføresegnene er det stilt krav til at minst 50

% av leikeplassane skal være solbelyst kl. 15:00 ved vår-/høstjevn- døgnet. For å dokumentere dette er det ved byggesøknad for bustader som utløyer krav til opparbeiding av leikeplassar, stilt krav til at det skal leggjast ved sol- og skyggediagram. Kravet om at ein felles utomhusplan for kvart enkelt delfelt skal leggjast ved fyrste byggesøknad innanfor feltet er med på å sikre at avdeling for byggesak får kontrollert at det vert sett av tilstrekkeleg og eigna areal for uteopphald til alle, i samsvar med krava i byggtেকnisk forskrift (TEK17).

3) Merknad frå Statens vegvesen region midt, datert 09.11.2021

I kommuneplanen er det i bestemmelse § 2.1.2 gitt krav om at utbygging i sentrumsområdet på Falkhytten skal skje i rekkefølgen B19, B18 og B20. Da de to førstnevnte områdene ikke er regulert, og muligens da ligger noe frem i tid for realisering, vil dette legge føringer for når denne reguleringsplanen kan bygges ut.

I utgangspunktet burde areal så tett inn mot Falkhytten planlegges mer helhetlig. Ut fra arealbruken kommuneplanen legger opp til langs fv. 530 og vegens transportfunksjon, bør det etableres et felles kryss for hele området (B20 og B21) med et godt og effektivt lokalvegnett.

I planarbeidet bør det gjøres en overordnet vurdering av hvordan Falkhytten sentrum skal utvikles videre nordover med tanke vegsystemet, herunder tilbud for mjuke trafikanter.

Kommentar:

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.

Aukra kommune har i oppstartsfasa til plantiltaket ikkje stilt krav om at det vert sett på ei felles kryssløysing for felte B20 og B21, eller at det vert gjort ei overordna vurdering av korleis sentrum på Falkhytten skal utvidast nordover med tanke på vegsystemet. Tiltakshavar har sendt ut nabovarsel til 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. Det vil derfor bli ein krevjande prosess å kome fram til ei felles løysing for felt B20 og B21, og vil kunne bidra til å stoppe ei vidareutvikling av dette området i lang tid. 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 dersom dette vert aktuelt på eit seinare tidspunkt.

Det er alt etablert gode gang- og sykkelvegsamband for mjuke trafikantar på denne delen av Gossen, og planforslaget legg samstundes til rette for nye gangsamband frå planområdet til naboområda. Utifrå dette vert det vurdert at tilhøva for mjuke trafikantar er tilstrekkeleg tatt i vare i høve utbygginga som plantiltaket legg til rette for.

Konklusjon

Dei innkomne merknadene etter melding om oppstart er så langt det let seg gjere tekne til vitande og innarbeidde i planforslaget, samstundes er det mottekne planmaterialet i samsvar med kommuna 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 sentrumsnære bustader med eit variert tilbod for bebuarar i ulik alder og livsfase. Vidare ligg planområdet nært sentrumsfunksjonar og skule på Falkhytten sentrum, og det er etablert gang- og sykkelvegnett i området, slik at sikkerheita for gåande og syklende vert ivareteke. Alle desse faktorane bidreg positivt til folkehelsa.

Økonomiske konsekvensar

Når eit planforslag er lagt ut til høyring og offentleg ettersyn er den å ansjå som overteken av kommunen. Det kjem derfor nokre kostnadar knytt til annonsering av høyring, og eit eventuelt vedtak av reguleringsplanen på om lag 10 000 kroner. Kostnadane til kommunen vert dekt inn av gebyret for behandling av private planforslag.

Gerd Nerbø

Teknisk sjef

Geir Janos Göncz

Kommunalsjef plan og utvikling

Ingrid Husøy Rimstad

Kommunedirektør

Særutskrift

Etter adresseliste.

Vedlegg

- 1_Plankart datert 09.03.2021
- 2_Illustrasjonsplan datert 09.03.2021
- 3_Føresegner datert 09.03.2021
- 4_Planomtale datert 09.03.2021
- 5_Innkomne merknader etter melding om oppstart
- 6_Lokalisering

RETT UTSKRIFT
DATO 22.april.2021