



Aukra kommune  
Nyjordvegen 12  
6480 Aukra

E-post: [post@aukra.kommune.no](mailto:post@aukra.kommune.no)

Deres ref.:

Vår ref.: HG

Molde: 01.03.2024

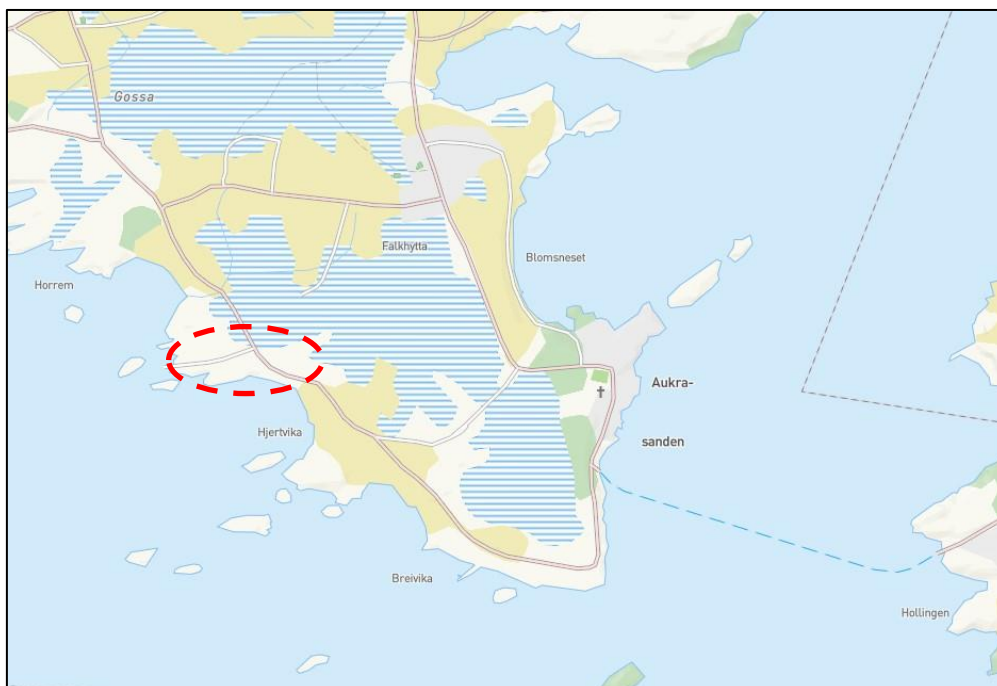
## PLANINITIATIV - DETALJREGULERING FOR DELER AV FELT H9 OG LNFS10 I KOMMUNEPLANENS AREALDEL

### Bakgrunn for planinitiativet

Grunneierne av GID 2/11 på Gossen i Aukra kommune ønsker å igangsette en reguleringsprosess for å utvikle de deler av eiendommen som er avsatt til fritidsbebyggelse og spredt boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2016-2028.

Grunneiere: May-Lill Hjertvikrem  
Rodi A. Hjertvikrem  
Øyvind Hjertvikrem  
Birgitte Gjelberg

På bakgrunn av dette oversendes det et planinitiativ for ønsket tiltak i samsvar med *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering*:

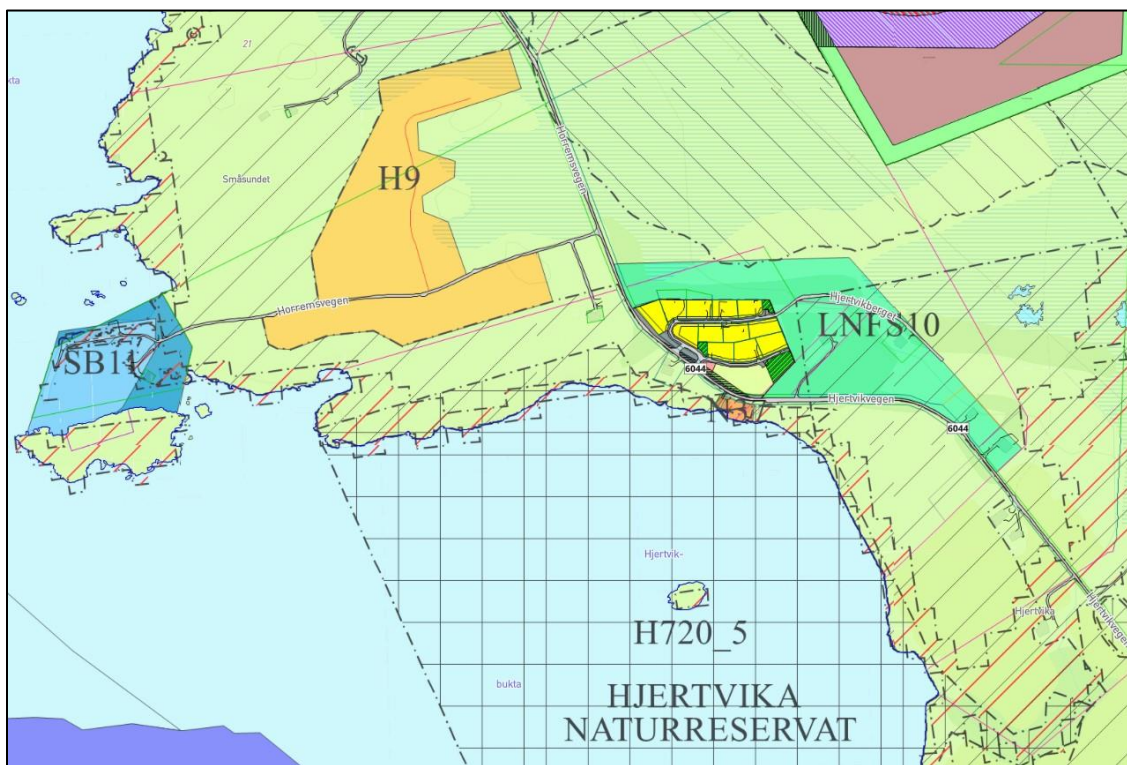


Figur 1: Oversiktskart med aktuelt område avmerka (Kilde: kommunens karttjeneste)

### a) Formålet med planarbeidet

Formålet med plantiltaket er å legge til rette for:

- **Fritidsbebyggelse** med tilhørende teknisk infrastruktur på en del av felt H9 i kommuneplanens arealdel. Forslagsstillerne ønsker i planprosessen å vurdere muligheten for å benytte deler av feltet til formålet *fritids- og turistformål*, for å ha en større fleksibilitet i utbyggingen og legge til rette for utleie for reiselivsnæringen.
- **Boligbebyggelse** på en del av felt LNFS10 som er avsatt til spredt boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.
- Vurdere muligheten for å regulere inn et mindre areal til *fritids- og turistformål*, rett øst for felt SB11 i kommuneplanens arealdel.



Figur 2: Utsnitt av kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringer (Kilde: kommunens karttjeneste)

### b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Det aktuelle området ligger i Hjertvika på sørvestlig del av Gossen i Aukra kommune. Planområdet omfatter areal både vest og øst for fylkesveg 6044. Kjøreavstanden til sentrum på Falkhytten er ca. 4,3 km og til fergekai ca. 4,7 km.

Forslag til avgrensning er vist på figur 3 og omfatter et areal på 253,75 daa. Endelig avgrensning avklares med kommunen i oppstartsmøtet.

Planområdet omfatter et større areal enn de aktuelle utbyggingsfeltene fordi planområdet må være sammenhengende for å kunne kjøre en felles planprosess. Eiendommer som inngår helt eller delvis er 2/11, 2/14, 2/50, 2/59, 2/62, 2/72 og 2/79.

Avgrensningen av planområdet følger i hovedsak eiendomsgrensen for GID 2/11. Areal mellom delområde 1 og 2 er tilpasset avgrensningen til felt LNFS10 i kommuneplanen og gjeldende reguleringsplan for Hjertvika boligfelt. Dette arealet er tenkt regulert i henhold til

dagens bruk. Grunneierne får mulighet til å komme med innspill til formålsbruken i løpet av planprosessen.



Figur 3: Forslag til avgrensning av planområdet

Planområdet er i hovedsak ubebygget, med unntak av en boligeiendom på delområde 2. Det består av åpen fastmark og skog med høg bonitet. Med unntak av boligfeltet på Hjertvikberget er det spredt boligbebyggelse og enkelte naust i nærområdet. Vest for delområde 1 ligger ei småbåthavn og sør for planområdet ligger Hjertvika naturreservat med badestrand.

Planområdet framstår som forholdsvis flatt, med ei svak helning mot sjøen og med flott utsikt ut over havet.

Ved planarbeidelsen vil en hensynta en eventuell framtidig utbygging av nordlig del av felt H9 ved å legge til rette for felles atkomstveg over GID 2/11, slik at hele feltet kan tilknyttes Horremsvegen i samsvar med kommuneplanens arealdel.

Plantiltaket vil medføre noe økt trafikk langs fylkesvegen og atkomstvegene. De nye boligtomtene får atkomst via etablert boligfelt. En bolig antas å generere 3,5 bilturer i døgnet og 7 nye boliger vil gi ei økning på 24,5 bilturer. Utbygging av hyttefeltet vil gi økt trafikk langs Horremsvegen, som i dag benyttes av småbåthavna og en fritidsbolig.

Plantiltaket medfører etter vår vurdering ingen større negative virkninger utenfor planområdet.

### c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Delområde 1 omfatter en del av et areal avsatt for hyttebygging, fordelt på begge sider av Horremsvegen. Sør for vegen ønskes det å legge til rette for romslige hyttetomter og på nordsiden kan det bli en mer variert utbygging; både enkelttomter og felt for mer konsentrert utbygging. Utforming av tomter/felt og antall fritidsboliger vurderes ved planarbeidelsen.

I planprosessen ønskes det å se på muligheten for å etablere *fritids- og turistformål* på enkelte felt nord for Horremsvegen, for å legge til rette for utleievirksomhet i en mindre skala.

I tillegg reguleres det inn internt vegsystem, lekeplass, nødvendig areal for tekniske anlegg og avfallshåndtering, samt eventuelle fellesareal som grøntareal, parkering etc.

Ved sjøen, lengst sørvest på delområde 1, ønskes det å vurdere muligheten for å regulere inn et felt med en størrelse på 2-2,5 daa for *fritids- og turistformål*. Feltet plasseres i tilknytning til småbåthavna, med egen atkomst fra nord, parkeringsareal nær Horremsvegen og med en kjørbær gangatkomst ned til bebyggelsen. Det tenkes 3-6 rorbuer/sjøbuer for utleie med en kaifront foran. Kaien skal kunne benyttes til atkomst til/fra båt, men ikke for faste båtplasser.

Horremsvegen reguleres som felles atkomstveg for de som er tilknyttet vegen.

På delområde 2 ønskes det å legge til rette for sju nye boligtomter; fire langs nordsiden av atkomstvegen; Hjertvikberget og tre sør for vegen, i en rekke sørøst for eksisterende bolig på GID 2/79. Tomtene gis en størrelse på ca. 1 daa og atkomstvegen forlenges fram til alle nye tomter.

Det reguleres inn lekeplass med bestemmelser som stiller krav til etablering, størrelse og innhold. Det tas i tillegg inn en buffersone mellom nye tomter og eksisterende bolig sør for delområde 2.

Øvrig del av GID 2/11 på delområde 2 reguleres til LNF-areal. Forslagsstillerne ønsker at det her kan legges til rette for at det kan føres opp løe, redskapshus og tilsvarende bygg i tilknytning til boligeiendom GID 2/79, som eies av en av forslagsstillerne.

Planforslaget skal forholde seg til kommuneplanens bestemmelser som er relevante for plantiltaket.

#### **d) Utbyggingsvolum og byggehøyder**

Kommuneplanens bestemmelser skal følges ved fastsetting av BYA, tomtestørrelser, uteoppholdsareal etc. I tillegg skal eksisterende bygningsstruktur og takform i området hensyntas. I planprosessen blir bygningsutforming, tillatt byggehøyde og takform vurdert og definert i bestemmelsene.

#### **e) Funksjonell og miljømessig kvalitet**

##### Atkomst

Det er etablert atkomstveg fra fylkesvegen til begge delområdene:

Horremsvegen går over delområde 1 og er i dag skiltet privat atkomst for småbåthavna og en fritidsbolig. Delområde 2 har atkomst langs Hjertvikberget som går via et etablert boligfelt.

##### Parkering

Parkering for boligene skal skje innenfor hver enkelt tomt, mens det for fritidsbebyggelse og fritids-/turistformål kan løses på egen tomt eller felles parkeringsplass. Parkeringskravene i kommuneplanens arealdel skal imøtekommes i planbestemmelsene:

- Enebolig: 2 plasser pr. boenhet
- Sekundærleilighet i enebolig: 1 plass for sekundærleilighet under 50 m<sup>2</sup>
- Fritidsbolig: 1 plass pr. enhet

##### Teknisk infrastruktur

Kapasitet på eksisterende tekniske anlegg i området må kartlegges og løsning for tilkobling for nye utbyggingsfelt vurderes og prosjekteres. Kapasitet for slokkevann

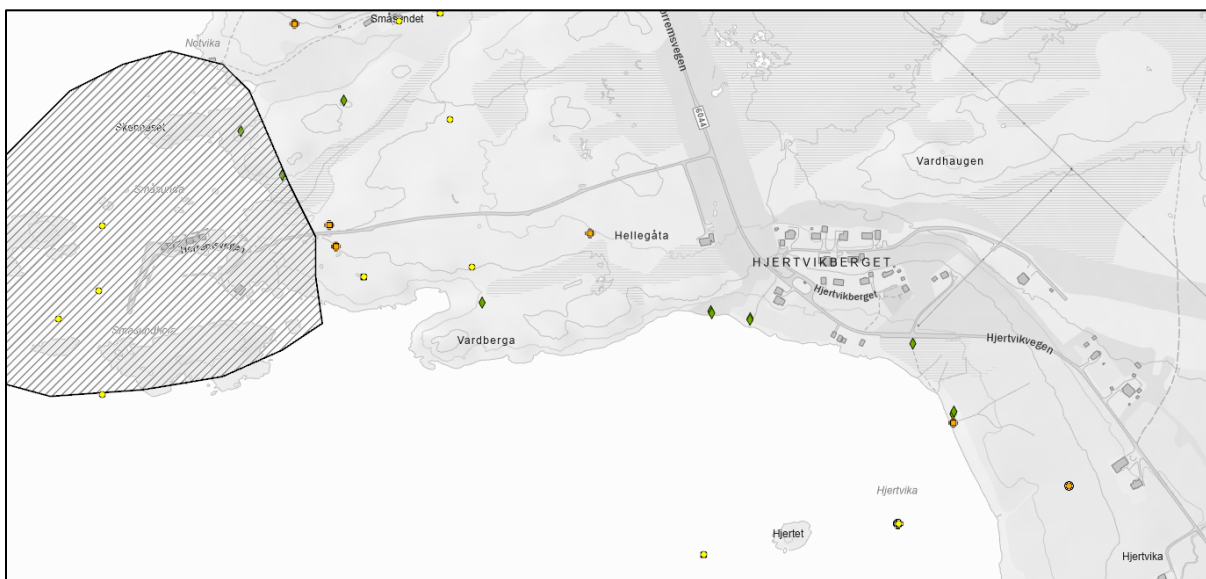
avklares med kommunen og løsning for strømtilkobling avklares med netteier/ strømleverandør.

Dette er tema som vil bli vurdert senere i planprosessen og omtalt i planforslaget.

### Natur

På deler av felt H9 og på to mindre areal innenfor delområde 2 er det registrert kystlynghei. Innenfor delområde 2 er det i tillegg to registreringer av naturbeitemark.

Det er registrert ulike arter innenfor delområde 1: heistarr (karplante) og ulike fuglearter som fiskemåke, gråmåke, ærfugl og vipe, jf. figur 4. Den skraverete sonen på figur 4 er registrert yngleområde for gråmåke.



Figur 4: Utsnitt av artstyper (Kilde: GisLink)

### **f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser**

I den kommende planprosessen skal det gjennom plankart og bestemmelser sikres en helhetlig og god arealutnytting av utbyggingsområdene. Det skal legges vekt på at utbyggingen tilpasser seg landskapet og harmonerer med omgivelsene og eksisterende bebyggelse på en god måte.

De nye boligtomtene vil framstå som en fortsettelse av det eksisterende boligfeltet og vil knytte det videre sammen med eksisterende boliger sør for delområde 2.

### **g) Forholdet til kommuneplaner, gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, samt pågående planarbeid**

#### Kommuneplanen sin arealdel 2016-2028

I kommuneplanens arealdel som ble vedtatt i 2017 er delområde 1 en del av et større felt avsatt til *fritidsbebyggelse (framtidig)* og *LNFR-areal*. Delområde 2 er avsatt til *spredt boligbebyggelse (framtidig)* og det er stilt krav om regulering ved 3 nye boenheter eller mer.

Sørvestlig del av delområde 1 ligger innenfor hensynssone *friluftsliv (strandsone)* og faresone *flo*. Sørlig del av delområde 2 ligger innenfor hensynssone *landbruk*.



### Kommuneplanen sin samfunnsdel 2019-2030

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt i 2019 og inneholder satsingsområde, mål og strategier for følgende hovedtema:

- Attraktiv kommune • Barn og unge • Velferd og omsorg • Aukra i regionen
- Fornying, forenkling og forbedring • Kompetente medarbeidere, rekruttering
- Bærekraftig økonomiforvaltning • Klima og miljø

### Gjeldende reguleringsplaner

Aktuelt planområde er ikke tidligere regulert. Delområde 2 grenser til reguleringsplan:

- PlanID: 198201 - Hjertvika bustadfelt, vedtatt 10.11.82.

Jf. figur 2 som viser et utsnitt av kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan.

### Relevante retningslinjer

- Statlig planretningslinje for samordna bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

### Pågående planarbeid

Vi har ikke kjennskap til at det er igangsatt annet reguleringsplanarbeid i nærområdet.

Aukra kommune har i samarbeid med Hustadvika kommune igangsatt en planprosess for ny *Interkommunal sjøarealplan for Aukra kommune og Hustadvika kommune*.

## **h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet**

### Barn og unge sine interesser

De aktuelle utbyggingsområdene er ikke spesielt tilrettelagt for barn og unge i dag.

Deres interesser skal vektlegges ved utforming av planforslaget. Det planlegges lekeplasser på begge delområdene og for boligfeltet må kommuneplanens krav for lekeplasser imøtekommes.

Planområdets nærhet til sjø og strand gir mulighet for sjørelatert lek og aktivitet.

### Allmennheten sine interesser

Strandsona i planområdet er avsatt til hensynssone *friluftsliv* i kommuneplanens arealdel.

Det skal legges til rette for allmenn ferdsel ved planutarbeidelsen. Utbyggingen, spesielt på delområde 1, vil føre til mer aktivitet i området og det kan gjøre området mer attraktivt å bruke blant lokalbefolkningen og andre.

### Landbruk

Arealet består ikke av dyrka mark og i kommuneplanens arealdel er de aktuelle utbyggingsområdene satt av til utbyggingsformål.

### Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner eller Sefrak-bygg innenfor planområdet.

Det er noen Sefrak-registrerte bygg i nærområdet og i 2017 ble det utført arkeologiske registreringer langs fylkesvegen i området i forbindelse med graving for veglysanlegg

m.m. Det ble funnet to automatisk freda kulturminner, fordelt på en lokalitet: grop (ID92193-2) og dyrkingslag (ID92193-3). ID92193-2 er fjernet, mens ID92193-3 lå utenfor gravtraséen og ble ikke berørt av det tiltaket. Kulturminnet berøres heller ikke av det kommende plantiltaket.



Figur 5: Kartutsnitt kulturminnesøk (Kilde: GisLink)

### Næringsinteresser

Fritids- og turistformål på deler av planområdet vil bidra til et økt overnattingstilbud for turister og andre tilreisende på Gossen. Det vil, sammen med en økning i antall fritidsboliger, gi positive ringvirkninger også for andre næringer enn reiselivet i kommunen.

#### **i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet**

Ved utarbeidelse av planforslaget blir det utført ei ROS-analyse, som vil avklare om området eller plantiltaket skaper risikoer som må sikres og hvor aktuelle tema vil bli nærmere beskrevet.

Det er utført ei foreløpig ROS-analyse ved hjelp av Statsforvalteren si sjekklister. Se vedlagt sjekklister, datert 12.02.2024, for foreløpig vurdering av de ulike temaene. Tema som kan være relevante og må avklares/vurderes nærmere i den kommende planprosessen er beskrevet i sjekklister.

#### **j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart**

Offentlige og private instanser, lag og organisasjoner som ordinært varsles i plansaker. I tillegg varsles grunneiere og naboer til planområdet.

**k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, naboer og andre berørte**

Formell saksgang i samsvar med PBL sikrer at kravet om medvirkning blir ivaretatt gjennom lovpålagt varsel om oppstart og offentlig ettersyn. Eventuelt behov for avklaringsmøter og nærmere samarbeid avklares underveis i planprosessen.

**l) Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt**

Planarbeidet er vurdert mot forskrift om konsekvensutredninger, jf. vedlagt vurdering av krav til konsekvensutredning. Plantiltaket som omfatter felt H9 og LNFS10 omfattes ikke av:

- § 6 Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding.
- § 7 Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding.
- § 8 Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Dette skyldes at planarbeidet i hovedsak er i henhold til kommuneplanens arealdel. De endringene som ønskes i plantiltaket, og som ikke er i samsvar med kommuneplanens arealdel, vurderes til å ikke medføre vesentlige negative virkninger for miljø og samfunn:

- Regulere deler av felt H9 til *fritids- og turistformål*: formålet kan kombineres med fritidsbebyggelse og formålene har lik bygningsutforming. Formålsendringen medfører ikke økt utbyggingsareal.
- Nytt felt for *fritids- og turistformål* ved sjøen planlegges på et mindre areal, som ikke vil bryte opp et større sammenhengende areal da det plasseres i tilknytning til eksisterende småbåthavn.
- Antall nye boliger innenfor LNFS10 er noe høyere enn hva kommuneplanens arealdel tillater. Tomtestørrelsen blir mindre enn hva kommuneplanens tillater, så størrelsen bebygd areal blir ikke vesentlig endret selv med flere tomter. Det etableres ikke et nytt utbyggingsområde, men blir en forlengelse av et etablert boligfelt.

Virkningene og konsekvensene som disse endringene vil medføre kan beskrives nærmere med en utvida vurdering som en del av planbeskrivelsen. Hvilke temaer som er relevante avklares med kommunen.

**Kontaktinformasjon**

Forslagsstiller: Grunneiere av GID 2/11  
v/Ole Birger Hjertvikrem  
Hjertvikvegen 220, 6480 Aukra  
E-post: halvbakken@hotmail.com

Plankonsulent: Arkitektene bbw  
Fabrikkvegen 13, 6415 Molde  
Telefon: 71 24 02 60 | E-post: post@bbw.no

Med vennlig hilsen



Ketil Bjerkeland  
Sivilarkitekt MNAL



Vedlegg:

Foreløpig sjekkliste for ROS, datert 12.02.2024  
Vurdering av krav til konsekvensutredning