

Aukra kommune – Eining for tekniske tenester – 2024

Referat frå oppstartmøte i plansaker

Dato for møte:	18.03.2024 – 12:30 – 14:00
Møtestad:	Møterom flo/fjøre, Aukra kulturhus
Tiltakshavar:	May-Lill Hjertvikrem, Rodi Aleksander Hjertvikrem, Øyvind Hjertvikrem, Birgitte Gjelberg
Plankonsulent:	Arkitektene BBW, Molde
Plannamn:	Blå Horisont Hjertvika
Plan ID:	1547202404
Plantype:	Detaljregulering

For tiltakshavar:	May-Lill Hjertvikrem, Rodi Aleksander Hjertvikrem
For plankonsulent:	Heidi Grønås, Ketil Bjerkeland
For Kommunen:	Svein Rune Notøy (arealplanleggar/saksbehandlar), Ingrid Ilestad (byggesak), Sondre Sporsheim Kårstein (veg/va)

Gjennomføring av oppstartmøte er ei lovpålagd oppgåve etter plan- og bygningslova § 12-8. Møtet skal haldast før kunngjering og formell varsling om oppstart av reguleringsarbeid. Oppstartmøtet har som føremål å opprette ein tidleg kontakt mellom forslagsstillar og kommunen i private regulerings saker, og skal leggje grunnlaget for ein god prosess. Aukra kommune orienterer om overordna planar og føringar, informerer generelt om planarbeidet og planprosessen, samt krav til innhald og framstilling av planmateriell.

Kommunen sine vurderingar er faglege, generelle og av foreløpig karakter. Uttale frå naboar, offentleg mynde, politiske vedtak m.m. undervegs i planprosessen vil kunne medføre nye moment eller behov for endring i plandokumenta. Oppstartmøtet skal bidra til å gi avklaring på aktuelle tema og spørsmål, men skal ikkje avgjere viktige punkt som vert belyst og avklart i den vidare planprosessen fram til endeleg planvedtak.

Reguleringsplanar skal utarbeidast av fagkyndige, jf. plan- og bygningslova § 12-3. Det er ein føresetnad at tiltakshavar har sikra fagkyndig deltaking på oppstartmøtet.

Dette dokumentet skal fyllast ut av Aukra kommune sin sakshandsamar i samråd med dei andre møtedeltakarane, og skal godkjennast av partane under møtet eller kort tid etter.

Aukra kommune – Eining for tekniske tenester – 2024

1 – Informasjon om planarbeidet

Føremålet med planarbeidet

Føremålet med planarbeidet er å leggje til rette for etablering av hytter, rorbuer og einebustadar med tilhøyrande anlegg.

Planområdet er delt inn i delområde 1 og 2. Delområde 1 omfattar eit område der det er tenkt etablert hyttetomter, fordelt på begge sider av Horremsvegen. Sør for vegen er det ønska å etablere romslege hyttetomter, og på nordsida kan det bli ei meir variert utbygging med både enkelttomter og meir konsentrert utbygging. Nøyaktig antall hytter, plassering og storleiken på desse ikkje endeleg avklart på noverande stadium, og vil bli avklart i den vidare planprosessen.

Det er også innanfor delområde 1 ønskeleg å leggje til rette for etablering av 3-6 rorbuer for utleige, med tilhøyrande kaifront der båtar kan legge til for av/på stigning, men det skal ikkje etablerast faste båtplassar knytt til rorbuene. Rorbuene skal plasserast ved sjøområda i vest, og i tilknytning til eksisterande småbåthavn, men med eigen tilkomst frå nord og parkeringsareal nær Horremsvegen.

På delområde 2 er det ønskelig å leggje til rette for 7 nye einebustadtomter i ei rekke sør-aust for eksisterande bustad på gbnr 2/79. Tomtestorleik blir om lag 1 daa, og eksisterande tilkomstveg vert forlenga fram til dei nye tomtene. I samband med regulering av ytterlegare bustadtomter i dette området kan det gjerast naudsynte endringar i gjeldande plan dersom dette bidreg til ei tilpassing til faktisk situasjon på staden. Øvreg areal innanfor delområde 2 vert regulert til LNF. Tiltakshavar ønsker at det innanfor dette området kan førast opp løe, reiskapshus og tilsvarande bygg knytt til eigedom gbnr 2/79.

Det vil i tillegg verte regulert inn internt vegsystem, leikeplass, nødvendig areal for tekniske anlegg, samt eventuelle fellesareal som grøntareal, parkering etc.

Planforslaget vert utarbeidd som ei privat detaljregulering med oppstartmøte, melding om oppstart og utlegging til høyring og offentleg ettersyn i seks veker etter krava i plan og bygningslova §§ 12-3, 12-8, 12-10 og 12-11.

Lokalisering av planområdet, topografi

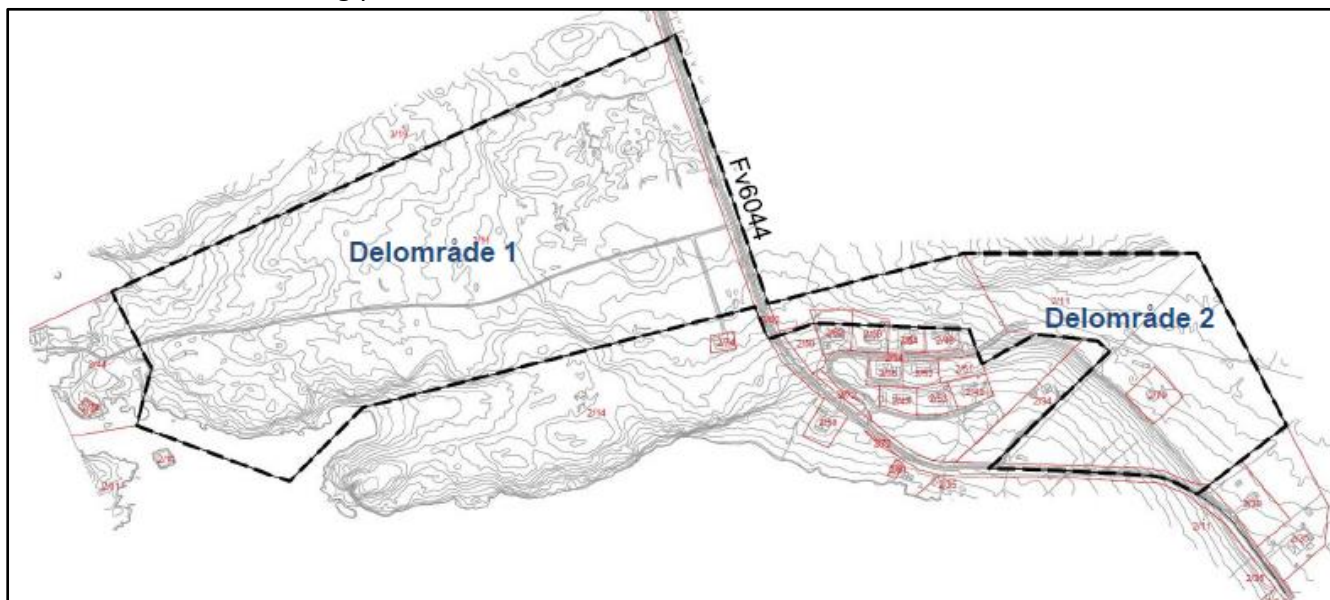
Planområdet ligg i Hjertvika sør-vest på Gossen i Aukra kommune. Lokalisering og forslag til planavgrensing er vist i figurane under. Storleiken på planområdet er om lag 254 daa.

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

Aukra kommune – Eining for tekniske tenester – 2024



Planområdet si lokalisering på Gossen vist med raud sirkel



Forslag til planavgrensing

Eksisterende arealbruk i planområdet

Planområdet er i dag hovudsak ubebygd, med unntak av ein bustadeigedom på delområde 2.

Aukra kommune – Eining for tekniske tenester – 2024

Spesielle utfordringar knytt til planarbeidet

Vann og avløp:

Det går ei 110 mm kommunal vassleidning langs fylkesveg 6044, og gjennom delar av planområdet i nord, jf. figuren nedanfor. Kapasiteten på leidninga er av kommunen vurdert å vere tilstrekkelig dimensjonert for dei planlagde utbyggingstiltaka. I samband med utbygginga kan ny infrastruktur til hytter og rorbuer koblast til eksisterande kum ved småbåthavna i vest, eventuelt kan det etablerast ny kum ved fylkesvegen.



Eksisterande vassleidningar og kummar i området

Det må etablerast anlegg for handtering av avløp i planområdet, inkludert avløpsleidningar og mest truleg slamavskillar. Utslepp bør så langt det let seg gjere søkast lagt til eksisterande anlegg. Det må lagast ein detaljert avløpsplan i samband med prosjektering.

Straum:

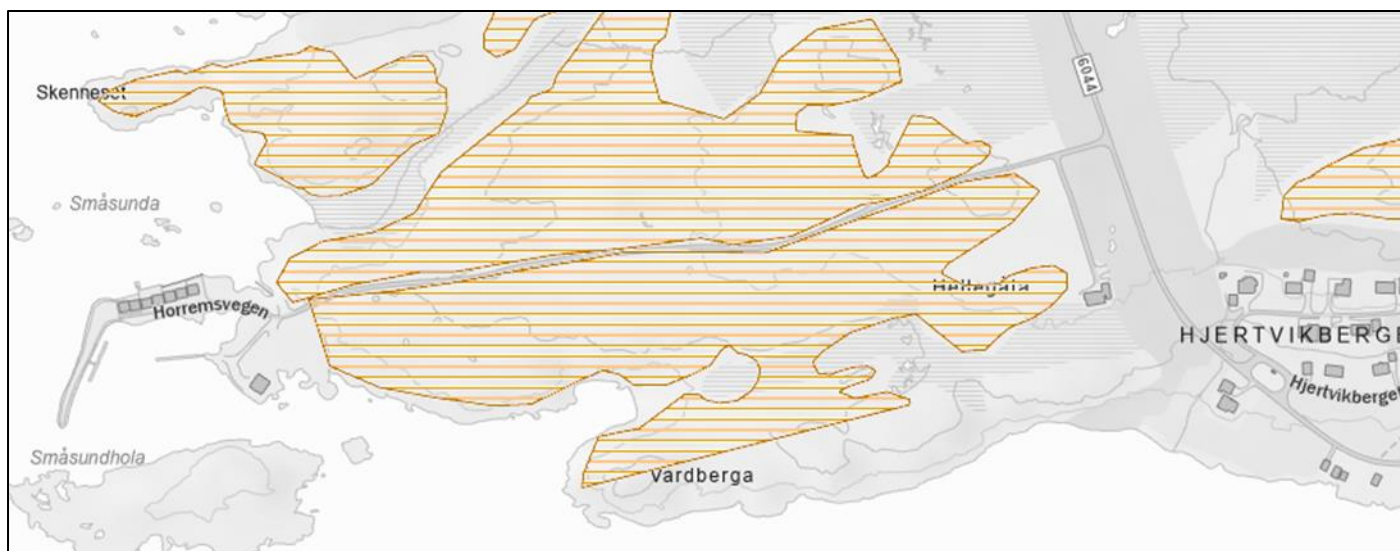
Informasjon om eksisterande straumnett i området, og diskusjonar rundt nye løysingar for straumtilkobling for dei planlagde utbyggingstiltaka må avklarast med netteigar i området (Elinett).

Andre opplysningar av betydning for planarbeidet

Artar og naturtyper av forvaltningsmessig interesse:

Innafor sjølve planområdet er det registrert ein utvald naturtype, kystlynghei, jf. figuren nedanfor. Denne må beskrivast nærmare i planomtalen.

Aukra kommune – Eining for tekniske tenester – 2024



Den utvalde naturtypen kystlynghei omfattar store delar av planområdet.

Det er registrert artar av forvaltningsmessig interesse innanfor planområdet. Mellom anna heistarr og fleire fugleartar i kategorien kritisk trua til sårbar jf. figuren under. Det er også registrert bergfuru som er ein framand art. Desse må beskrivast nærmare i planomtalen.



Artsregistreringar innanfor planområdet.

Grunnforhold, moglegheit for kvikkleire:

Grunnen i området består av «humusdekke/tynt torvdekke over berggrunn» og «torv/myr». Heile området ligg under marin grense.

I 2023 henta Aukra kommune inn kompetanse frå konsulentselskapet Sweco As for å gjennomføre geotekniske undersøkingar og vurderingar av kvikkleirefare for Gossen. Konklusjonen etter undersøkingane/vurderingane var at det «Basert på grunnlag bestående av løsmassekart, kartlagt berg i dagen, tidlige utførte grunnundersøkelser, observasjoner under befaring, intervju med erfaren lokalkjent

Aukra kommune – Eining for tekniske tenester – 2024

grunnentreprenør, og utførte grunnundersøkelser, vurderes tilstrekkelig grunnlag for å vurdere områdestabilitet ivaretatt for Gossen». Sluttrapporten frå dette arbeidet vert vedlagt saka når denne skal til høyring.

Jordbruk/landbruk:

Det er ikkje dyrka jord eller dyrkbar jord registrert innanfor planområdet.

Kulturminner:

Det er ikkje automatisk freda kulturminne registrert innanfor planområdet.

Auke i trafikk:

Dei planlagde utbyggingstiltaka vil medføre noko auke i trafikk langs fylkesvegen og tilkomstvegane.

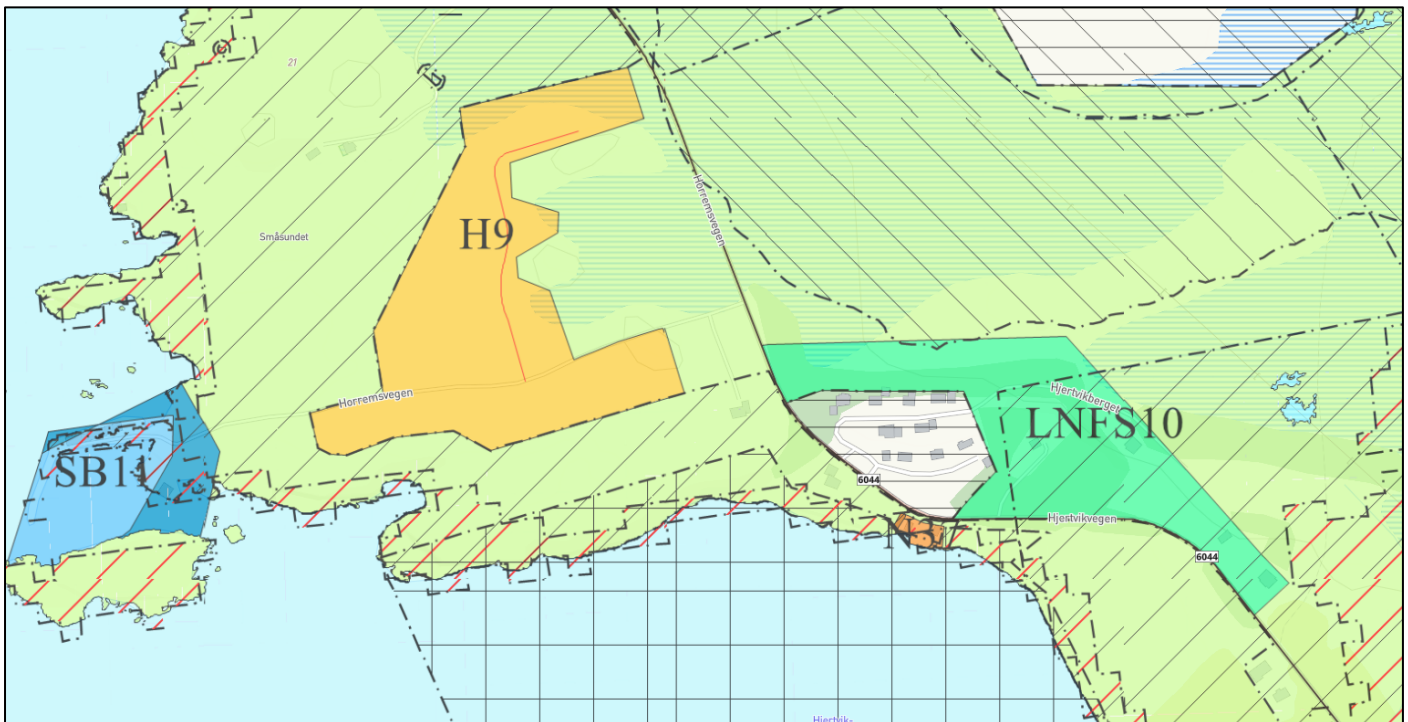
Dei planlagde bustadtomtene vil få tilkomst via det eksisterande Hjertvika bustadfelt. Ein bustad er berekna til å generere 3,5 bilturar per døgn, og 7 nye bustadtomter vil gi ei auke på 24,5 bilturar.

Utbygging av hyttefeltet vil gi ei auke i trafikken langs den private tilkomstvegen Horremsvegen, som i dag vert nytta av ein eksisterande fritidsbustad og eksisterande småbåthavn.

2 – Gjeldande plansituasjon

Kommuneplanen sin arealdel

I kommuneplanen sin arealdel 2016 – 2028 er planområdet avsett til arealføremåla «fritidsbebyggelse» (H9), «spredt boligbebyggelse – framtidig» og LNF, jf. Figuren under



Utsnitt av kommuneplanens arealdel 2016-2028

Aukra kommune – Eining for tekniske tenester – 2024

Gjeldande eller pågåande reguleringsplanar, tilgrensande reguleringsplanar

Det er ingen gjeldande eller pågåande reguleringsplanar innanfor planområdet i dag. Planområdet grenser til gjeldande reguleringsplan for Hjertvika bustadfelt i aust (vedteken 10.11.2982 - planid 198201). Planforslaget vil i stor grad være i samsvar med overordna plan.

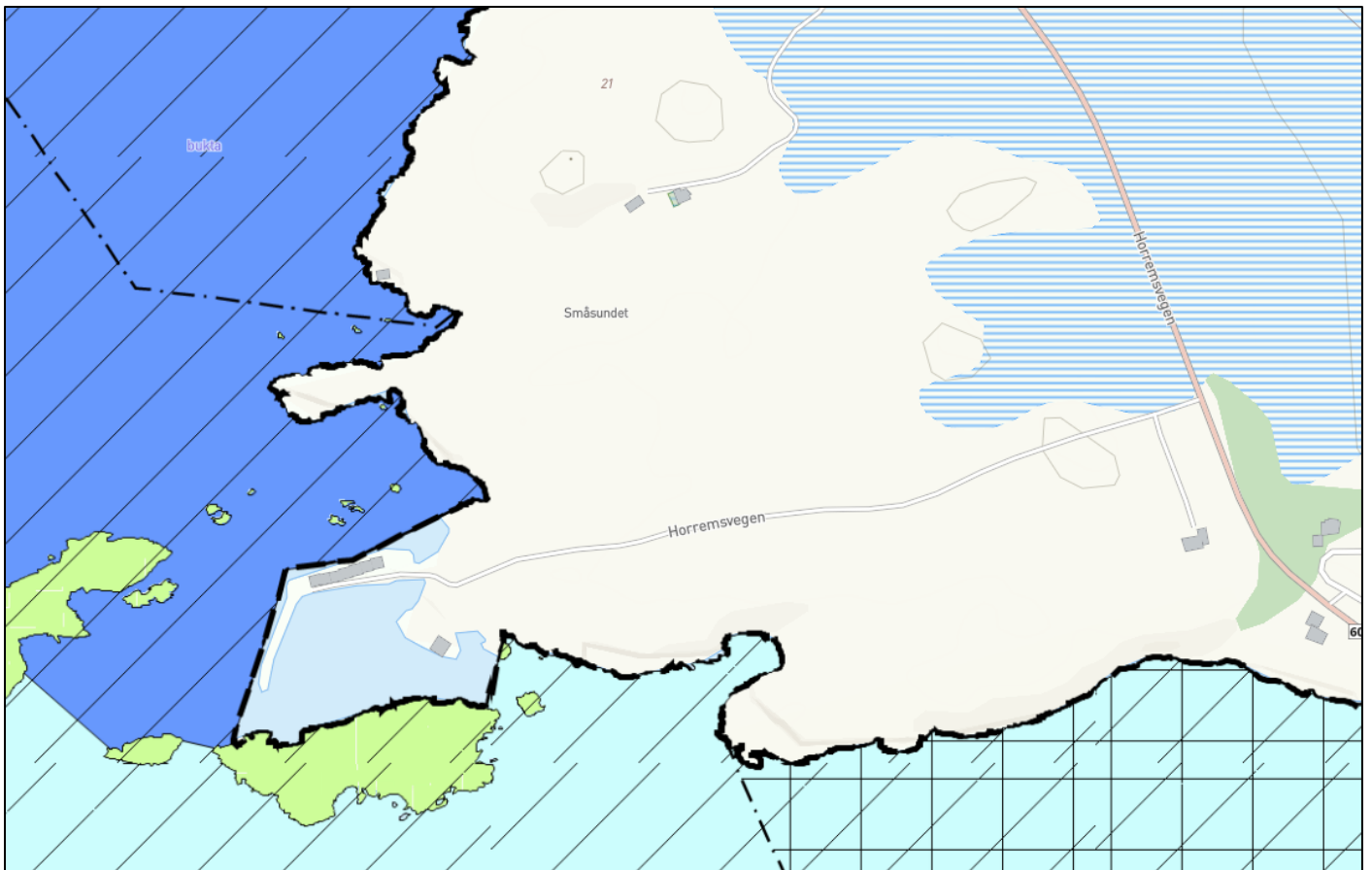
Kommunen er kjent med at det skal utarbeidast ein reguleringsplan for den eksisterande småbåthavna i området, men det er usikkert når dette arbeidet er tenkt starta opp. Ein bør vurdere moglegheitene til å tilpasse dei to planane til kvarandre slik at det blir ein samanhengande plansituasjon i området.



Andre planar eller retningslinjer som kan ha betydning for planområdet

Aukra og Hustadvika kommune har for tida eit pågåande arbeid med ein felles interkommunal sjøarealplan for dei to kommunene (planen har vore til fyrste gongs høyring og offentlege ettersyn, antatt vedtak truleg mot slutten av 2024). Ved regulering av tiltak i sjø, som til dømes rorbu med kaifront, er det viktig at desse planane vert tilpassa kvarandre slik at det ikkje vert overlapping.

Aukra kommune – Eining for tekniske tenester – 2024



Utsnitt av pågående interkommunal sjøarealplan Aukra og Hustadvika kommuner.

3– Vurdering etter forskrift om konsekvensutredninger

Planforslaget er ikkje vurdert til å utløyse krav om konsekvensvurdering etter forskrift om konsekvensutredninger §§ 6-10, med fylgjande grunngeving: planforslaget er i stor grad i henhold til overordna plan – kommuneplanen sin arealdel 2016-2028. Sjå også vedlegget «240301 Vurdering av KU-krav».

4 – Kan oppstart av planarbeidet tilrådest?

Ja, planforslaget kan tilrådest med fylgjande grunngeving:

- Planforslaget er i stor grad i henhold til overordna plan – kommuneplanen sin arealdel 2016-2028.
- Kommunen har motteke planinitiativ med vurdering av krav til konsekvensvurdering som er i samsvar med krava i «forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven».

5 – Tilgang til naudsynt kartgrunnlag for det vidare planarbeidet

Fylgjande kartdata og dokument er bestilt av plankonsulent:

- FKB-data (bygninger, bygningsmessige anlegg, høydekurver, veier, vann, ledninger, naturinfo)
- Matrikkeldata (eiendomsgrenser, gards og bruksnummer, adresser)
- Vann og avløp (vannledninger, avløpsledninger overvann der det er tilgjengelig)
- Tilgrensende reguleringsplaner
- Utsnitt av kommuneplanens arealdel

Aukra kommune – Eining for tekniske tenester – 2024

- Naboliste til varsling
- Kommunen sine malar for planomtale og føresegner

Bestilte kartdata vert i hovudsak levert på sosi format for eit avgrensa område (planområdet og områda rundt). Tilgang til nødvendig kartgrunnlag og annan relevant informasjon vert dekt gjennom gebyra for regulering og vert sendt til plankonsulent på oppgitt e-post adresse om anna ikkje er avtalt.

6- Prosedyre ved melding om oppstart av planarbeid

- Varsling per brev til registrerte grunneigarar, festarar og andre rettighetshavarar.
- Varsling per brev til relevante råd, lag og foreiningar (småbåtlag, velforeining)
- Varsling per brev til offentleg mynde (statsforvalter, fylkeskommune, statens vegvesen, kystverket og fiskeridirektoratet ved tiltak i sjø, NVE, elinett, og andre som plankonsulent vurder som relevante mottakarar.
- Planavgrensing og referat frå oppstartmøte skal være vedlagt oppstartmelding som vert sendt ut per brev til berørte partar.
- Varsling gjennom annonse i Romsdal budstikke (annonse@r-b.no)
- Merknadsfrist skal settast til minst 4 veker.
- Kommunen skal settast som kopimottakar for merknader.

Seinast nokre dagar etter at plankonsulent har meldt oppstart skal kommunen i tillegg ha motteke følgjande:

- Kopi av oppstartmelding i pdf for utlegging av informasjon på kommunens heimesider.
- Planavgrensing i sosi for innlegging i base for pågåande planer (rpgrense og rpområde).

Varslingsbrev og annonse skal som minimum innehalde følgjande:

- Namn på planforslaget og kva type plan det er med henvisning til relevant lovparagraf i plan og bygningslova.
- Kva som er føremålet med planarbeidet
- Tilhøvet til gjeldande reguleringsplanar
- Om det er krav til konsekvensvurdering
- Kven som varslar, adresse for innspel med kommunen som kopimottakar, samt frist for innspel.

7- Krav til planforslag som skal leggjast ut til høyring og offentleg ettersyn

Plankart:

Skal leverast i pdf og sosi. Det er ein føresetnad at plankart med teiknforklaring er i samsvar med «Forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealplan og kommunalt planregister», og «Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister» del 1 og del 2. SOSI-fila skal være i til ei kvar tid siste SOSI-versjon, og det skal leggjast ved rapport frå SOSI-kontroll.

Reguleringsføresegner:

Skal leverast i pdf og word format, dette for at mindre endringar skal kunne gjerast av kommunen. Kommunen sin mal for reguleringsføresegner skal nyttast om ikkje anna er avtalt.

Aukra kommune – Eining for tekniske tenester – 2024

Planomtale:

Skal leverast i pdf og word format, dette for at mindre endringar skal kunne gjerast av kommunen. Kommunen sin mal for planomtale skal nyttast om ikkje anna er avtalt.

ROS-analyse:

Fylkesmannen si sjekklister kan brukast som eit utgangspunkt, og kan ligge som ordinært vedlegg til saka eller som ein del av planomtalen. Punkt som det vert kryssa av for skal kommenterast under eit eige punkt i planomtalen, saman med forslag til avbøtande tiltak der det er relevant.

Plankonsulentane sine kommentarar til dei innkomne merknadane etter melding om oppstart

Rapportar frå eventuelle undersøkelser/vurderingar som det er stilt krav om frå relevant mynde

8 – kort om planprosessen

- Mottak av planinitiativ og bestilling av oppstartmøte
- Oppstartmøte
- Melding om oppstart, merknadsfrist minst 4 veker
- Kommunen får tilsendt komplett planforslag (plankart, reguleringsføresegner, planomtale, ros-analyse samt andre relevante vedlegg).
- Politisk behandling i utval for plan, teknisk og miljø
- Utlekking av planforslag til høyring og offentleg ettersyn, merknadsfrist minst 6 veker
- Bearbeiding av planforslaget basert på innkomne merknader og avklaring av eventuelle motsegner
- Politisk behandling i utval for plan, teknisk og miljø og deretter kommunestyret (eigengodkjenning/endeleg vedtak)
- Klagefrist på tre veker.
- Klage ikkje mottatt – reguleringsplanen er rettskraftig
- Klage motatt – dersom klagen vert teken til fylgje vert reguleringsplanen sendt tilbake til administrasjonen for naudsynte endringar og deretter nytt vedtak. Dersom klagen ikkje vert teken til fylgje skal den sendast til Statsforvaltaren i Møre og Romsdal for endelig avgjerd.

8 – Andre opplysningar

Utbyggingsavtale:

- Dersom kommunen skal ta over teknisk infrastruktur skal det utarbeidast utbyggingsavtale mellom partane.
- Føremålet med ein utbyggingsavtale er å regulere partane sine rettigheter og plikter ovanfor kvarandre ved utbygging innanfor eit planområde, og å sikre at tekniske installasjonar og annan infrastruktur som kommunen skal eige, er utført i det omfang og den kvalitet som kommunen krev for kommunale anlegg.
- Prosess ved bruk av utbyggingsavtaler er som fylgjer: Kommunen kunngjer oppstart av forhandlingar om utbyggingsavtale, forslaget vert lagt ut til offentleg høyring med merknadsfrist på 30 dagar, og når utbyggingsavtalen er inngått skal denne kunngjerast. Kommunen kan ikkje inngå bindande utbyggingsavtale før det ligg føre ein gjeldande plan for området.

Kartlegging av usikre eigedomsgrenser i samband med regulering

I områder der det ønskast utarbeidd reguleringsplan, men kan være usikre eigedomsgrenser, vert det stilt som krav at disse vert klarlagde før eit eventuelt komplett planforslag føreligg. I kartet er usikre grenser vist med raud, lilla eller gul farge. Usikre grenser er basert på eldre dokumentasjon som for eksempel gamle målebrev og skylddelingar, og er ikke koordinatfesta.

Aukra kommune – Eining for tekniske tenester – 2024

Saksgang ved klarlegging av usikre grenser er som følger:

- Fyll ut standard skjemaet «Rekvisisjon av oppmålingsforretning og matrikkelføring» og send denne til kommunen. Legg ved eit situasjonskart der det er markert kva grensepunkt som skal klarleggast.
- For å kunne påvise dei gjeldande grensene må det gjennomførast ei oppmålingsforretning (søklar, rørte partar og landmålar møtast på den aktuelle eigedomen). Varsel om tidspunkt for oppmålingsforretning vert sendt til heimelshavar og naboar til den aktuelle grensa. Partane blir varsla seinast 2 veker i framkant dersom ikkje anna er avtalt. Dersom nokon skal møte i staden for dei som er innkalla, må disse ha skriftleg fullmakt.
- Under oppmålingsforretninga vert nye grenser merka i marka og målt inn etter dagens krav til nøyaktigheit. Det vert ført protokoll over kva som er klarlagt og avtalt under møtet på eigedomen, og grensejusteringa vert deretter ført i matrikkelen.
- Det vert utarbeidd nytt matrikkelbrev som vert sendt til søklar/rekvirent.

Dato:	19.03.2023
For kommunen:	Svein Rune Notøy

Notatet er godkjent dato:	26.03.2024
For tiltakshavar:	May-Lill Hjertvikrem
Notatet er godkjent dato:	26.03.2024
For tiltakshavar:	Rodi Aleksander Hjertvikrem
Notatet er godkjent dato:	26.03.2024
For tiltakshavar:	Øyvind Hjertvikrem
Notatet er godkjent dato:	26.03.2024
For tiltakshavar:	Birgitte Gjelberg

Notatet er godkjent dato:	30.04.2024
For plankonsulent:	Heidi Grønås