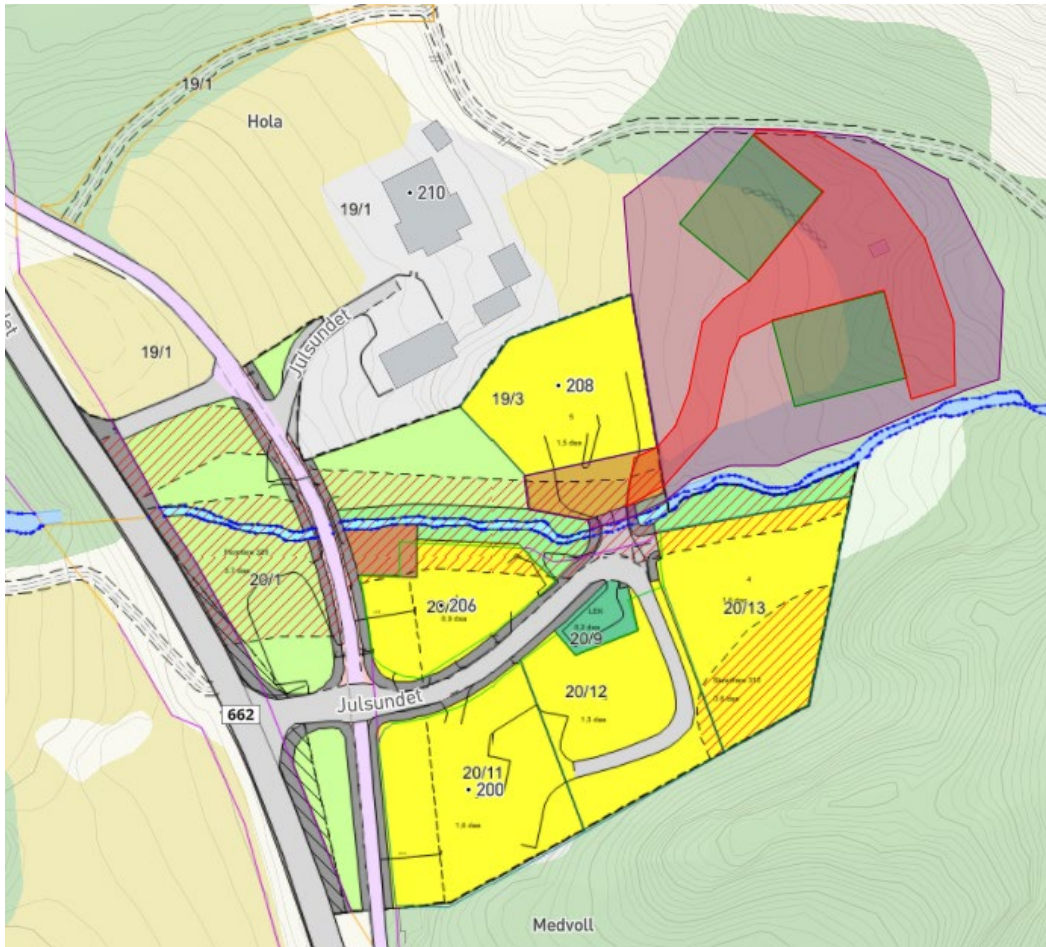


Planinitiativ

Reguleringsendring Vollan Boligfelt, endring 01, Aukra kommune

Planid: 1547202407



Forslagstiller: Ivar Helge Hollen

Kontaktperson: ihh@frontgroup.no

Plankonsulent: Angvik Prosjektering AS

Kontaktperson: amanda@angvik-prosjektering.no

espen@angvik-prosjektering.no

25.11.2024

Innhold:

Innledning

1. Formålet med planen
2. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet
3. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak
4. Utbyggingsvolum og byggehøyder
5. Funksjonell og miljømessig kvalitet
6. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser
7. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid
8. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet
9. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet
10. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart
11. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte
12. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Innledning:

I henhold til Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, skal private forslagsstillere sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte etter plan- og bygningslovens (pbl.) § 12-8. Pbl. § 12-8 krever at det forut for oppstart av reguleringsplaner avholdes et formelt oppstartsmøte: «Når forslagsstilleren er en annen enn planmyndigheten selv, skal planspørsmålet legges fram for planmyndigheten i møte. Kommunen kan gi råd om hvordan planen bør utarbeides, og kan bistå i planarbeidet».

Dette dokumentet er utarbeidet i forkant av planoppstart og er en oppsummering/vurdering av planene slik de foreligger 25.11.2024. Dette kan forandre seg underveis i planprosessen og nye momenter og vurderinger vil kunne komme til underveis.

Forslagsstiller ønsker to nye boligtomter i forbindelse med eksisterende reguleringsplan for Vollan boligfelt. Forslagsstiller har vært i kontakt med Aukra kommune for å avklare muligheter for å tilføye boligtomter i eksisterende reguleringsplan, og har blitt anbefalt å starte opp en planprosess.

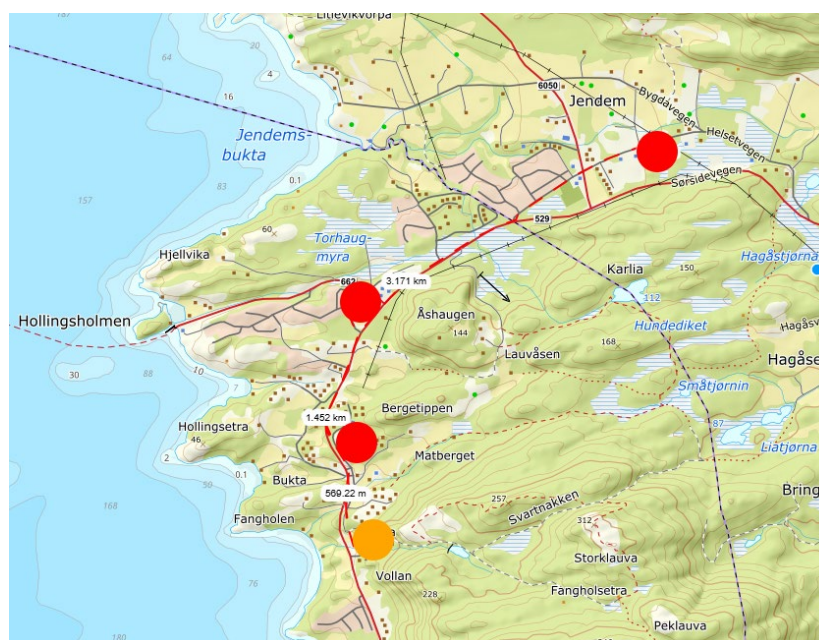
Med dette som bakgrunn er forliggende planinitiativ utarbeidet.

1 Formål:

Formålet med planen er å utvide området for boligbebyggelse. Det planlegges eneboliger med tilhørende garasje.

2 Planområdet:

Planområdet ligger ved fv622, nordvest for Molde. Nærområdet har over lengre tid vært under stadig utbygging, og er en naturlig del av den lokale utbyggingen med ca. 550 meter til Julsundet skole, ca. 1500 meter til Coop Extra Hollingen og ca. 3000 meter til Jendem skole.



3 Planlagt bebyggelse og anlegg:

I gjeldende reguleringsplan er området regulert til boligbebyggelse, med et areal på ca. 21 daa. Forslagsstiller ønsker en utvidelse av dette arealet på ca. 5,5 daa. Se figurer anvist i kartutsnitt under.



Planområdet ligger i skrånende terreng med omkringliggende skog og fulldyrka jordbruksareal på henholdsvis 3,1 daa og 2,4 daa. I videre utarbeidelse og prosjektering av planområdet vil derfor topografi og arealressurser være viktige faktorer å ta stilling til.

4 Utbyggingsvolum og byggehøyder:

I reguleringsendringen ønsker forslagsstiller å opparbeide to tomter til enebolig med nærliggende garasje, samt tilkomst gjennom påkobling fra eksisterende vei. Tomtene vil ha et areal på ca. 650 m², og plasseres lengst mulig opp i høyden for å sikre utsikt utover fjorden og avstand til nedenforliggende nabotomt.

5 Funksjonell og miljømessig kvalitet:

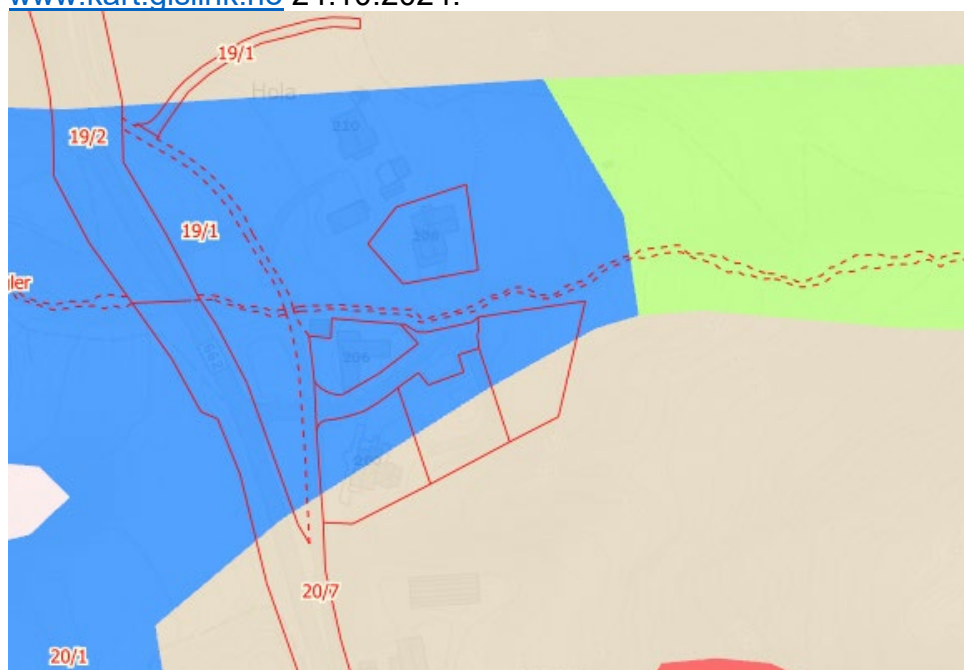
I reguleringsprosessen skal det gjennom plankart og bestemmelser sikres en helhetlig og god arealutnytting av det aktuelle området og det vil bli lagt vekt på god landskapsvirkning og tilpasning. Ved planlegging og etablering av veier og bebyggelse i boligfeltet at det vil det være fokus på å minimalisere inngrep i naturen, samt legge til rette for en begrenset synlighet fra nærliggende hovedvei og sjøen. Reguleringsendringen er planlagt i bakkant av allerede bebygde areal, og vil derfor ha vesentlig lavere eksponering.

6 Tiltakets virkning på og tilpasning til landskap og omgivelser:

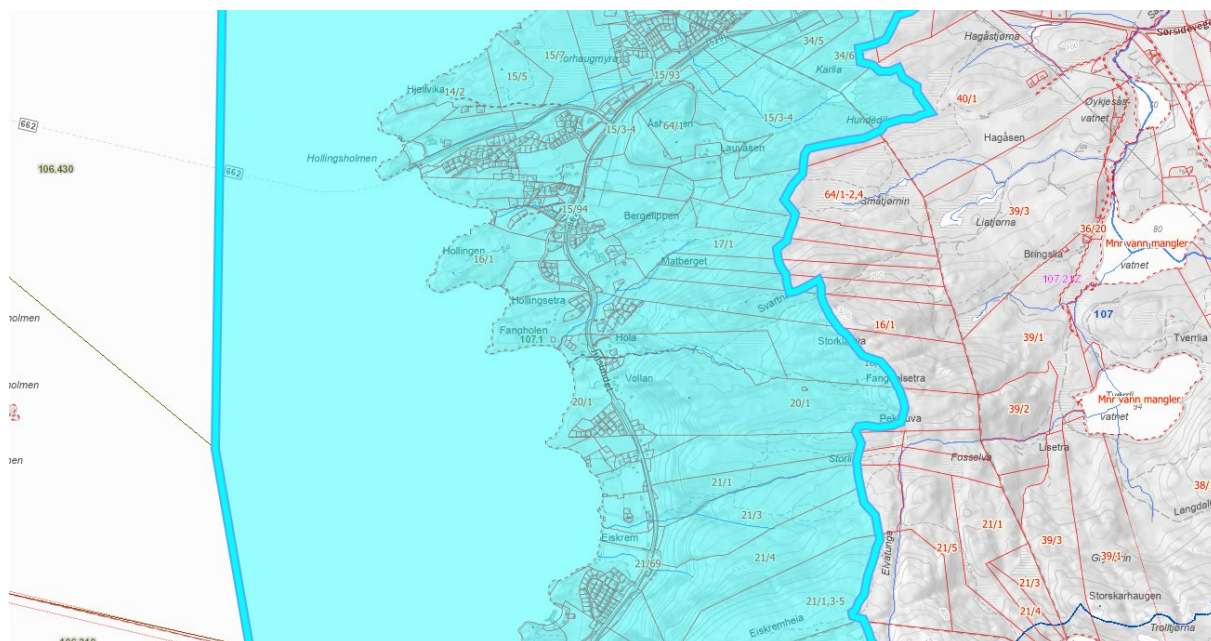
Plankonsulent har sjekket planområdet mot relevante temakart på Gislink og Naturbase kart. Under er opplistet de ulike treffene som er funnet;

Løsmasser: Planområdet ligger i et område med hovedsakelig marin strandavsetning, samt morenemateriale og tynt torvdekke over berggrunn.

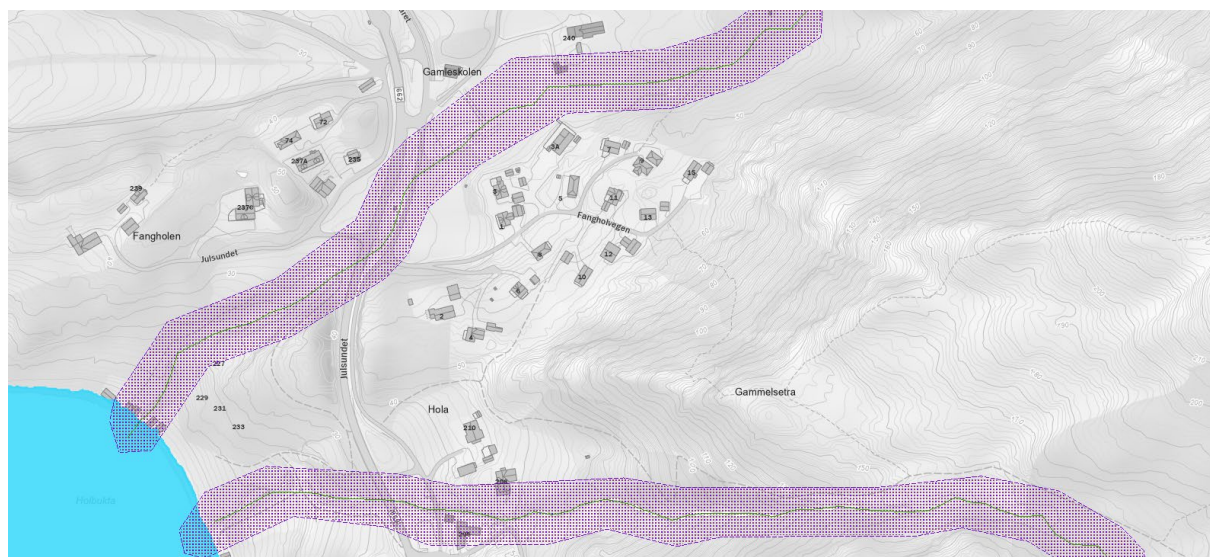
www.kart.gislink.no 24.10.2024:



Vassdrag og nedbørsfelt: Planområdet ligger i området for nedbørsfeltet for Storfjellet. www.kart.gislink.no 24.10.2024:



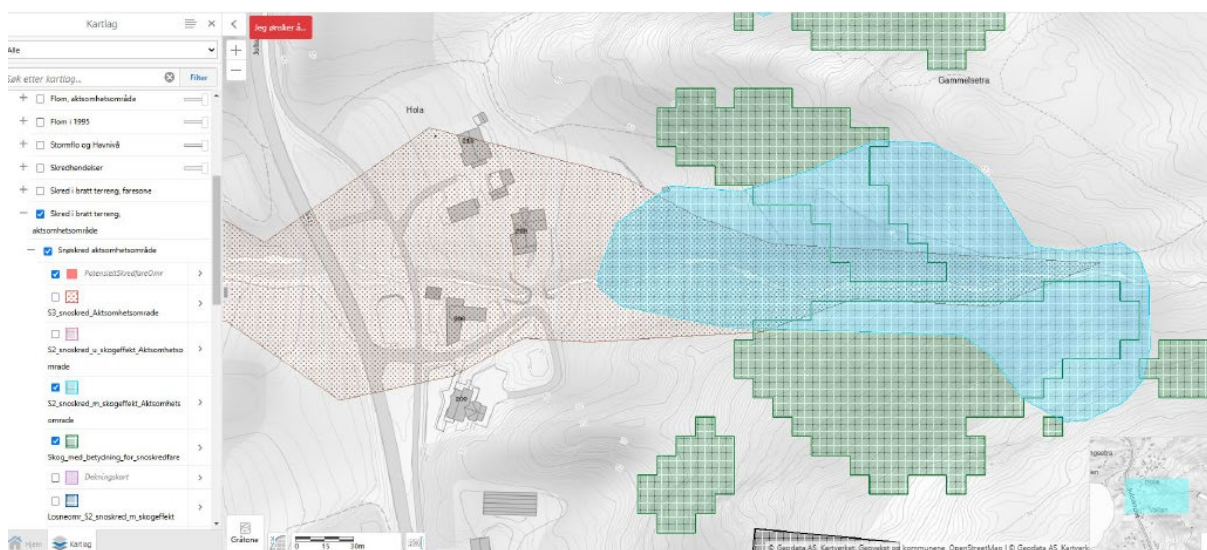
Planområdet ligger i og mellom to aktsomhetsområder for flom. www.temakart.nve.no
24.10.2024:



Mevollelva renner gjennom planområdet. Elveløpet har et bratt heng fra ca. 140 moh, og her oppe ligger en demning på ca. 7 meter. Demningen i seg selv ble bygd i 1948 i forbindelse med et privat vannkraftanlegg, og er nå fjernet og utbedring av elveløpet er planlagt i nær fremtid. Disse grepene er anbefalte utbedringer fra flom- og rasanalyse fra eksisterende reguleringsplan. Etter utbedringene er gjennomført vil det foretas en ny befaring av begge tiltakene for å bekrefte at tomtene ikke vil bli berørt ved av flom- og rasfare ved høy vannføring i elva.

Plankonsulenten er av den oppfatning at det ikke er framkommet opplysninger som er til hinder for en planoppstart.

Planområdet er omfattet av jord- og flomskred samt snøskred S2 med skogseffekt. Dette må vurderes nærmere i det påfølgende planarbeidet:



7 Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid:

I kommuneplanens arealdel 2016-2028 er området som foreslås regulert til boligformål avsatt til LNF. Reguleringsplan for Vollan boligfelt, planid: 1547201007, omfatter eksisterende bebyggelse.

Plankonsulenten er ikke kjent med at det foregår annet planarbeid i området.

8 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet:

Kommuneplanens arealdel stiller krav om nærlekeplass i områder der det etableres 4 eller flere boenheter, se §3.3.2. Leke- og uteoppholdsareal. I gjeldende reguleringsplan er det allerede avsatt 200 m² til lekeplass, og den foreslåtte reguleringsendringen vil derfor ikke utløse krav om utvidelse av dette arealet.

Ved utvidelse av antall boliger må det hensyntas gjeldende krav for adkomst og renovasjon.

Plankonsulent kan ikke se at vesentlige interesser blir berørt av foreslåtte tiltak.

9 Hvordan ivareta samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet:

Det er sett på ulike tema jfr. pkt. 6 over. Dette omfatter en sjekk av tilgjengelig informasjon om området på internett.

Dette må hensyntas i den videre planleggingen.

I forbindelse med planarbeidet vil det bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse.

10 Berørte offentlige organer og andre instanser skal varsles ved planoppstart:

- Naboer
- Møre og Romsdal fylkeskommune
- NVE
- Aukra kommune
- Statsforvalteren i Møre og Romsdal
- Statens vegvesen
- RIR
- Elinett

11 Prosesser for samarbeid og medvirkning:

Det legges opp til oppstartsmøte med Aukra kommune i etterkant av utarbeidet planinitiativ. Deretter vil det bli meldt planoppstart og oppstartsmelding sendes til berørte naboer og instanser jf. listen over. Merknader kommenteres og innarbeides i planforslaget. Planforslag med planbestemmelser, plankart og planbeskrivelse samt ROS- analyse og eventuelle eksterne rapporter utarbeides og leveres Aukra kommune til behandling.

Planforslaget tas deretter opp til 1. gangs behandling og sendes på offentlig høring hvor det igjen er mulighet for medvirkning før saken vedtas av Aukra kommune i sluttbehandling.

12 Vurdering av behovet for konsekvensutredning:

I henhold til forskrift om konsekvensutredning vurderer plankonsulenten at planlagte tiltak ikke vil få vesentlig virkning på miljø og samfunn. Jfr. *Forskrift om konsekvensutredning* er det listet opp reguleringsplaner som alltid skal ha KU og planprogram i vedlegg |. Her inngår *Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan*, vedlegg |, pkt. 25.

Vår vurdering er at dette ikke er et nytt boligområde. Her er det snakk om en liten endring/utvidelse av eksisterende plan der det legges til rette for 2 nye tomter. Det vil etter vår oppfatning ikke være krav om konsekvensutredning for denne reguleringsendringen. Aktuelle tema vil bli beskrevet/vurdert i planbeskrivelsen.

Angvik 25.11.2024

Amanda Sandnes Gjendem
Angvik Prosjektering AS