



Aukra kommune - Eining for tekniske tenester

Referat frå oppstartsmøte i plansaker

Reguleringsplan Vollan bustadfelt, endring 01

Møtet

Dato og tidspunkt: Fredag 22.11.2024 klokken 12:00 – 13:30
Møtestad: Kommunehuset på Gossen, møterom i 2. etasje
Tilstades på møtet: Gerd Nerbø, Torstein Engstad, Svein Rune Notøy – Aukra kommune Ivar Helge Hollen, Siv Inger Storheil Hollen – Tiltakshavar Amanda Sandnes Gjendem, Espen Kjærnli – Angvik prosjektering AS

Formalia

Om planen

Plannavn: Vollan bustadfelt, endring 01
Plantype: Detaljregulering
Planid: 1547202407
Saksnummer: PLAN-24/00164

Fagkyndig plankonsulent

Namn: Amanda Sandnes Gjendem – Angvik prosjektering AS
Adresse: Fabrikkvegen 20, 6636 Angvik
Telefon: 915 72 427
E-post: amanda@angvik-prosjektering.no

Tiltakshavar

Namn: Ivar Helge Hollen
Adresse:
Telefon: 951 22 172
E-post: ihh@frontgroup.no

Saksbehandlar Aukra kommune

Namn: Svein Rune Notøy (arealplanleggar)
Adresse: Nyjordvegen 12, 6480 Aukra
Telefon: 909 98 620
E-post: svein.rune.notoy@aukra.kommune.no

Generelle opplysningar

Planinitiativ

I henhold til *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven*, skal private forslagsstillere sende eit planinitiativ til kommunen seinast samstundes med forespørsel om oppstartsmøte etter plan- og bygningslova § 12-8, jf. utdrag frå § 1 nedanfor:

«Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det vidare planarbeidet, og redegjøre for:

- a) formålet med planen*
- b) planområdet og om planarbeidet vil få virkningar utenfor planområdet*
- c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak*
- d) utbyggingsvolum og byggehøyder*
- e) funksjonell og miljømessig kvalitet*
- f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser*
- g) forholdet til kommuneplan, gjeldende reguleringsplaner og pågående planarbeid*
- h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet*
- i) Ivaretagelse av samfunnssikkerhet, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet*
- j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart*
- k) prosesser for samarbeid og medvirkning med berørte interesser*
- l) Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger»*

Aukra kommune mottok eit planinitiativ frå tiltakshavar sin plankonsulent Angvik prosjektering AS den 30.10.2024 saman med førespurnad om oppstartsmøte. Planinitiativet var i henhold til gjeldande krav, og kommunen hadde ikkje ytterlegare merknader til dette. Kommunen mottok revidert planinitiativ 25.11.2025, og dette skal leggest ved utsendingsbrevet ved melding om oppstart av planarbeidet.

Oppstartsmøte

Gjennomføring av oppstartsmøte er ei lovpålagd oppgåve etter plan- og bygningslova § 12-8 :

«Når forslagsstilleren er en annen enn planmyndigheten selv, skal planspørsmålet først legges fram for planmyndigheten i møte. Kommunen kan gi råd om hvordan planen bør utarbeides, og kan bistå i planarbeidet».

Oppstartsmøtet skal haldast innan rimeleg tid etter at kommunen har motteke eit planinitiativ med førespurnad om oppstartsmøte frå forslagsstillar, og før kunngjering og formell varsling av oppstart av planarbeidet. I oppstartsmøtet orienterer kommunen om overordna planar og føringar som måtte foreligge, informerer generelt om planarbeidet og planprosessen, samt krav til innhald og framstilling av planmaterialet. Oppstartsmøtet skal vidare bidra til å avklare aktuelle tema, spørsmål, og eventuelle utfordringar som kan oppstå i den vidare planprosessen.

Referat frå oppstartsmøtet vert sendt til tiltakshavar og tiltakshavar sin plankonsulent kort tid etter møtet for gjennomgang og underskrift. Referatet frå oppstartsmøtet skal leggjast ved utsendingsbrevet ved melding om oppstart av planarbeidet.

Oppstartsmøte i plansaker er underlagt gebyr, og kommunen vil kort tid etter møtet sende ut faktura til tiltakshavar. I 2024 utgjør dette gebyret 11 065 kroner.

Informasjon om planarbeidet

Føremålet med planarbeidet

Føremålet med planarbeidet er å leggje til rette for etablering av to nye einebustadtomter med garasje gjennom ei utviding av gjeldande reguleringsplan for Vollan boligfelt. Tomtene vil få eit areal på om lag 650 m², og er tenkt plassert lengst mogleg oppe i høgde for å sikre utsikt og avstand til nærliggande nabotomt. Tomtene vil få tilkomst gjennom påkobling til eksisterande veg.

Planforslaget skal utarbeidast som ei privat detaljregulering med oppstartsmøte, melding om oppstart og utlegging til høyring og offentleg ettersyn etter krava i plan og bygningslova § 12-3, 12-8, 12-10 og 12-11.

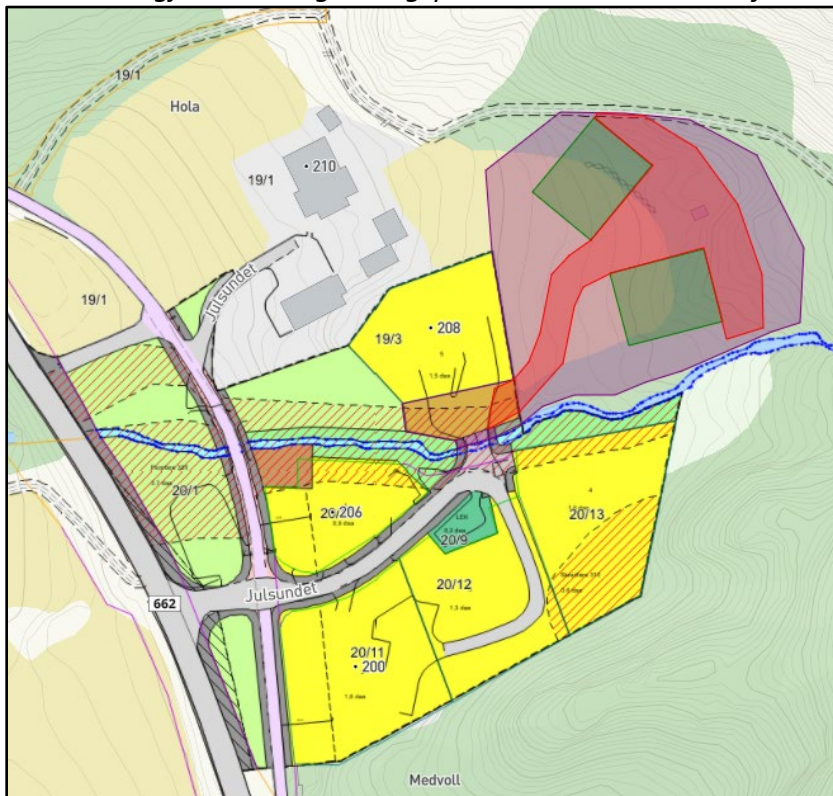
Lokalisering av planområdet

Planområdet ligg langs fylkesveg 662, sentralt i Julsundet i Aukra kommune. Lokalisering og forslag til planavgrensing er vist i figur 1 og 2 nedanfor. Storleiken på planområdet er om lag 5,5 daa, og ligg i skrånande terreng med omkringliggande skog og fulldyrka jord.

Skule, barnehage, nærbutikk og Hollingsholmen fergekai ligg innanfor ei avstand på 2.5 km frå planområdet.



Figur 1 over viser planområdet si lokalisering i Julsundet, medan figur 2 under viser gjeldande reguleringsplan med ønska område for utviding i NØ.



Eksisterande arealbruk i området

Planområdet grensar til det allereie utbygde bustadfeltet Vollan, medan sjølve planområdet er ubebygd og for det meste består av dyrka mark og skog.

Informasjon om planområdet

Vann og avløp:

Det er eksisterande avløpsanlegg som kan tilknyttast ved bustadfeltet. Tilknytning kan gjerast ved å greine på eksisterande stikk inn til eigedom gbn 19/3.

Vatn kan hentast frå ny vasskum ved Fanghol, denne skal skiftast i 2025 i samband med sanering av asbest i Fangholfeltet.

Vei:

Dei to nye einebustadtomtene er tenkt knytt på eksisterande kommunal tilkomstveg som går gjennom det eksisterande bustadfeltet. Kommunen brøyter vegen frå om lag krysset ved fylkesveg 662 og opp til snuplass mellom eigedomane gbnr 19/3 og 20/11, og det føreligg ikkje planar om å utvide detet fram til nye planlagde bustadar.

Kommunen tilrår i samband med oppstart av planarbeidet at reguleringsplanen vert oppdatert med gjeldande vegsituasjon inn til eigedomane gbnr 20/11 og 20/12.

Straum:

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

Tilgang til tilstrekkeleg leikeareal:

I gjeldande regulringsplan for Vollan bustadfelt er det avsatt et område på om lag 200 m² til leikeplass, dette vurderer kommunen til å vere tilstrekkelig til å dekkje behovet for dei eksisterande bustadane og framtidig etablering av to nye einebustader. Leikeplassen er ikkje opparbeidd til føremålet.

Friluftsliv:

Det går ein tursti gjennom delar av tiltakshavar sin eigedom, og rett nord for det planlagde utbyggingsområdet, men denne vil ikkje verte berørt i det vidare planarbeidet. Turstien blir mykje brukt av både gåande og syklende.

Naturtypar og artar:

Det er ikkje registrert nokre artar eller naturtyper innanfor planområdet ved sjekk i gislink.

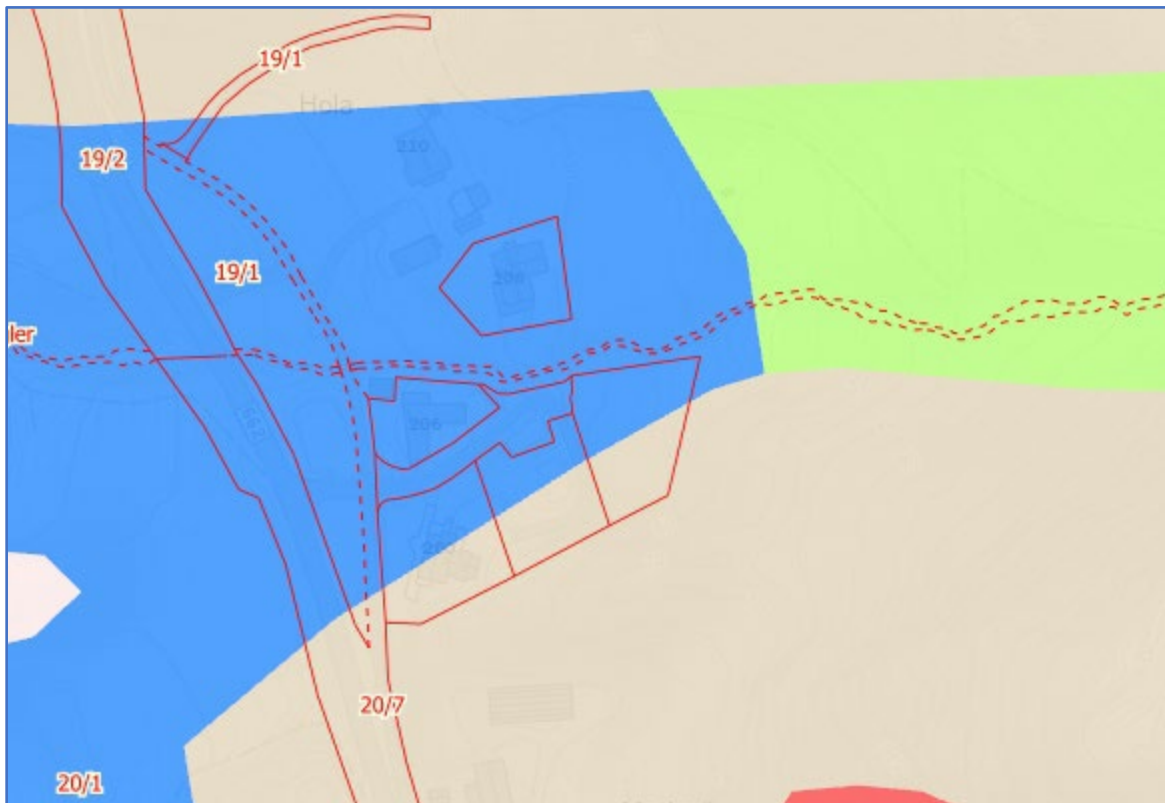
Kulturminner:

Det er ikkje registrert automatisk freda kulturminne innanfor planområdet ved sjekk i gislink.

Lausmasser:

Planområdet ligg i eit område med «marine strandavsetninger, samanhengande dekke (blå farge på kartutsnitt)» og «morenemateriale, usamanhengande eller tynt dekke over berggrunn (lysegrøn farge på kartutsnitt)». Planområdet ligg og under marin grense, jf. figur 3 nedanfor.

Det er mogleg at det kan kome krav om nærmare kartlegging av kvikkleirefare. Tiltakshavar/plankonsulent må undersøke om det vart gjennomført grunnundersøkingar i samband med utarbeiding av den opphavlege reguleringsplanen for å kunne vurdere om desse kan vere tilstrekkelege til eventuelt å avklare slik fare. Eventuell rapport leggast ved saka når den skal til høyring og offentlig ettersyn.



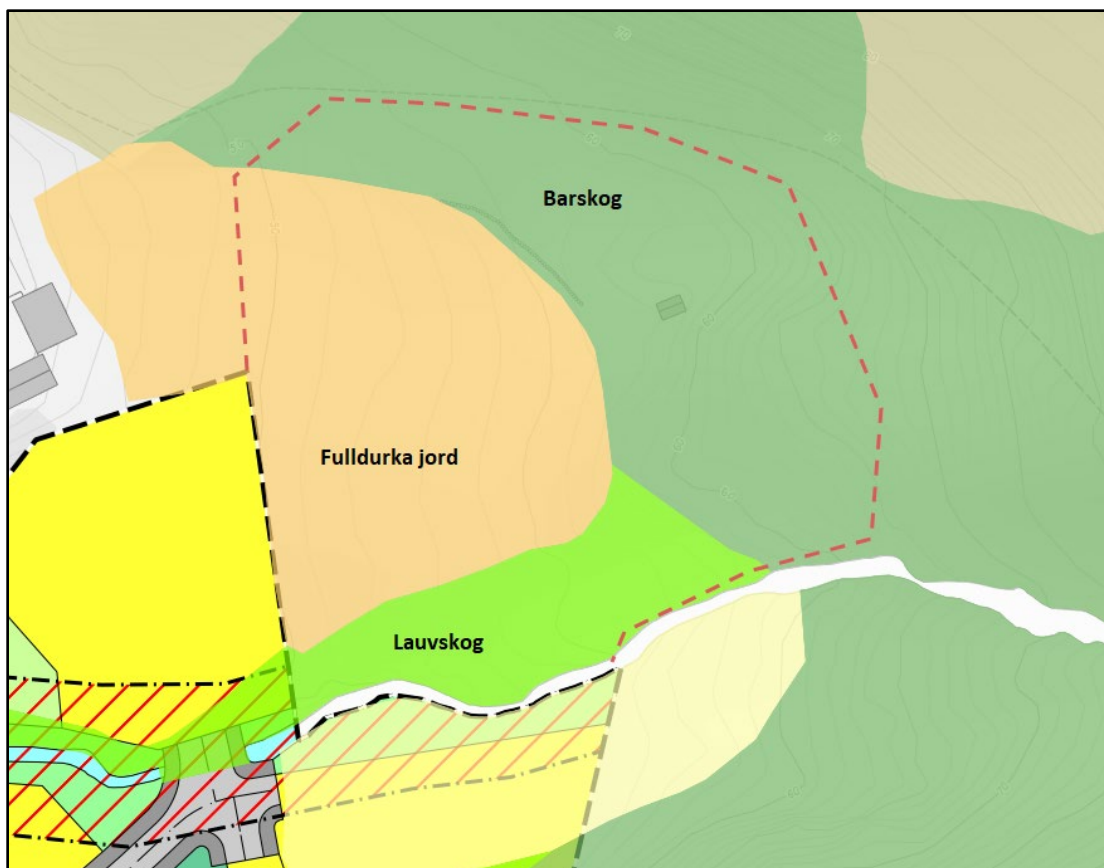
Figur 3: lausmassekart frå NGU.

Landbruk

Av planområdet sitt samla areal på om lag 5,5 da, utgjer fulldyrka jord om lag 2,1 da, medan resterande areal består av Skog (både barskog og lauvskog), jf. figur 4 nedanfor.

Det har ikkje vore drift på dyrkajorda sidan 70-talet, men areala vert slått med beitepussar for å halde vegetasjon og kratt nede. Området framstår som åpent og ikkje gjengrodd.

Konsekvens for landbruk må kommenterast i det vidare arbeidet (planomtalen).



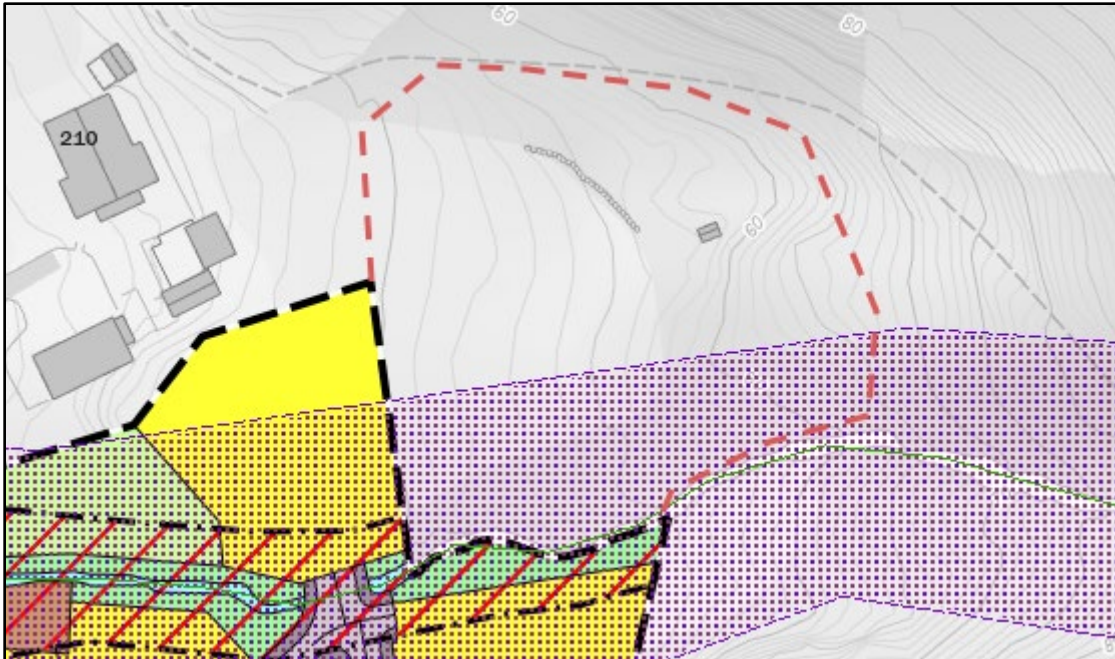
Figur 4: utsnitt frå AR5 kart som viser fordeling av dyrkamark og skog innanfor planområdet.

Flaumfare frå tilgrensande elv:

Di sørlege delane av planområdet ligg innanfor aktsemdområde for flaum, jf. figur 5 nedanfor. Fylgjande tekst er henta frå planinitiativet:

«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»

Tiltakshavar/plankonsulent må undersøke om det vart gjennomført flaumfarevurdering i samband med utarbeiding av den opphavlege reguleringsplanen for å kunne vurdere om desse kan nyttast i det vidare arbeidet. Eventuell rapport leggast ved saka når den skal til høyring og offentlig ettersyn.

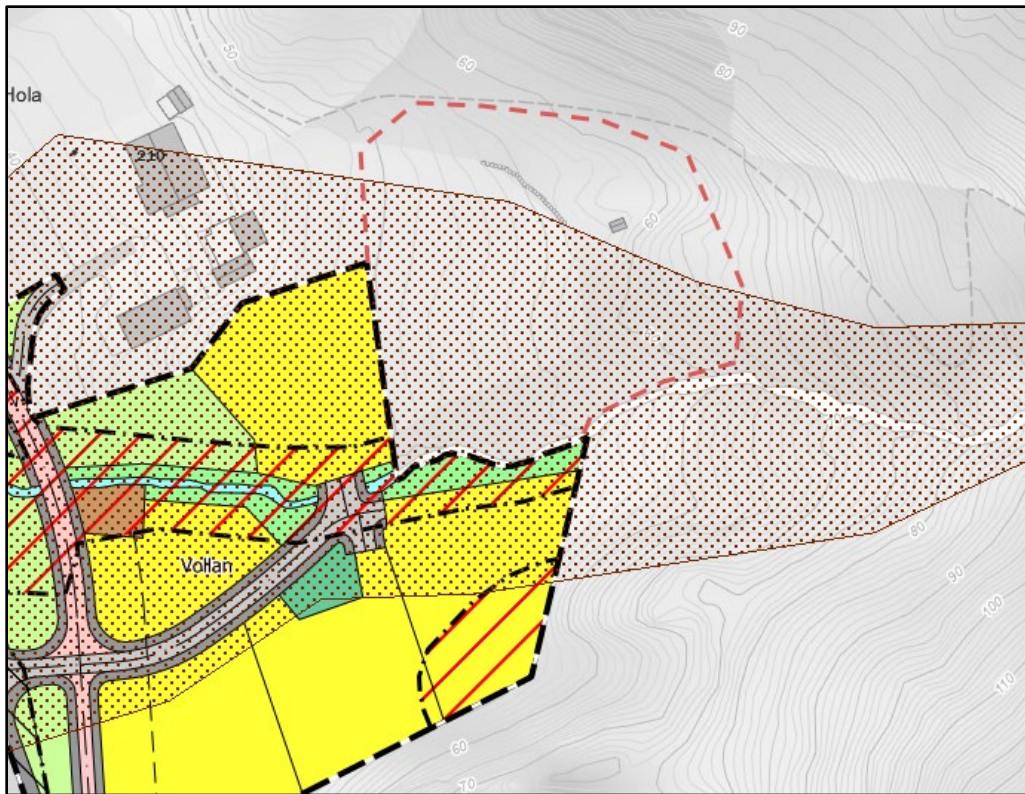


Figur 5: Kartutsnittet viser aktsemdområde for flaum, henta frå NVE

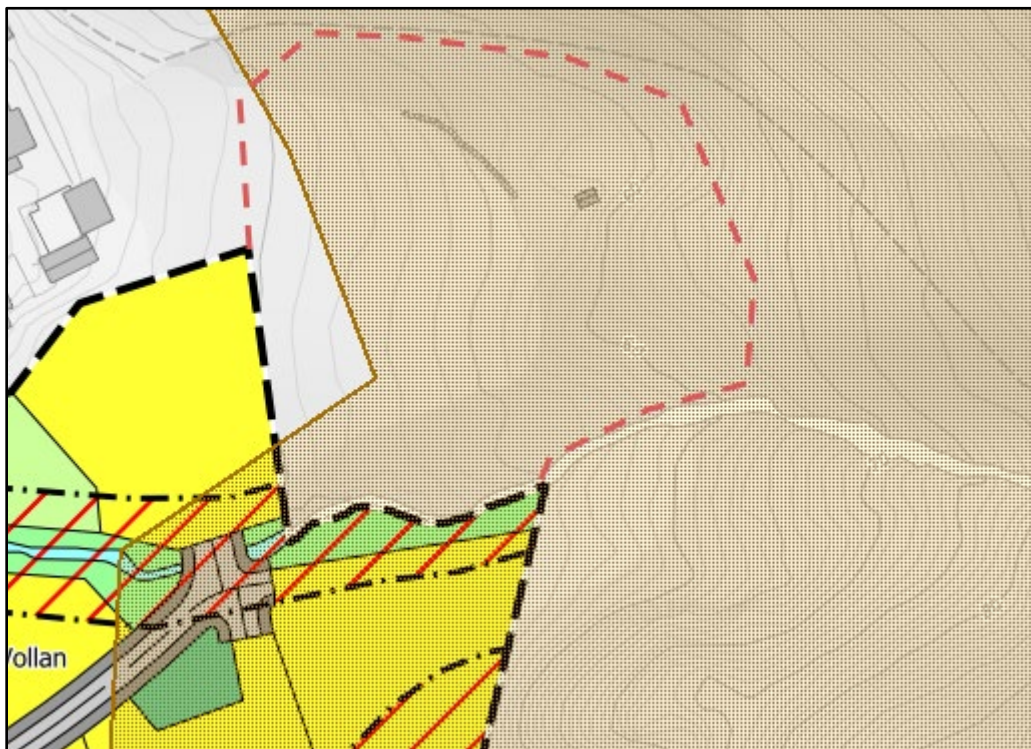
Rasfare:

Planområdet ligg innanfor aktsemdområde for jord og flaumskred og for snø og steinskred jf. figur 6 og 7 under:

Tiltakshavar/plankonsulent må undersøke om det vart gjennomført rasfarevurdering i samband med utarbeiding av den opphavlege reguleringsplanen for å kunne vurdere om desse kan nyttast i det vidare arbeidet. Eventuell rapport leggast ved saka når den skal til høyring og offentlig ettersyn.



Figur 6: aktsemdkart fro jord og flomskred henta frå NVE.

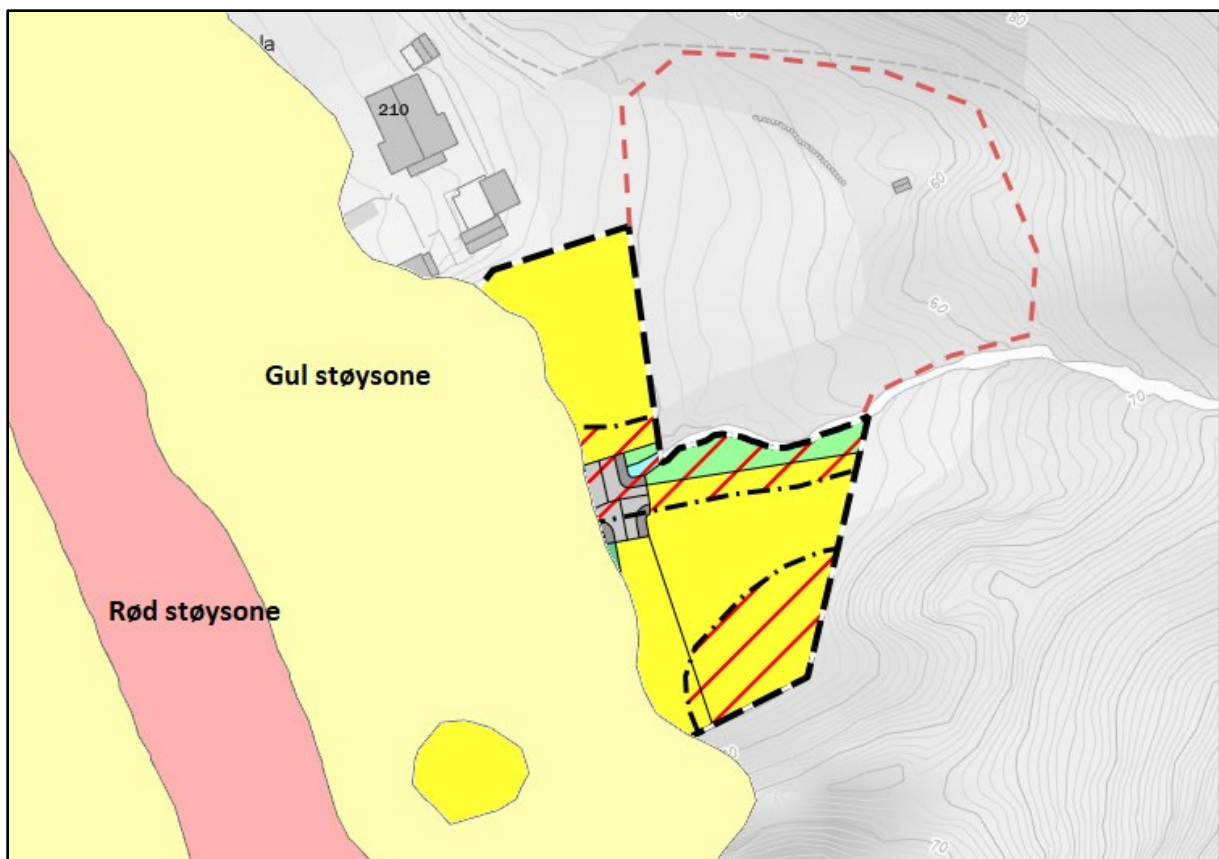


Figur 7: aktsemdkart for snø og steinskred

Forureining:

Det er ikkje funne informasjon om mogleg forureining innanfor planområdet etter søk i grunnforureiningsbasen.

Planområdet vert ikkje påverka av vegstøy frå fylkesveg 662, jf. figur 8 under:

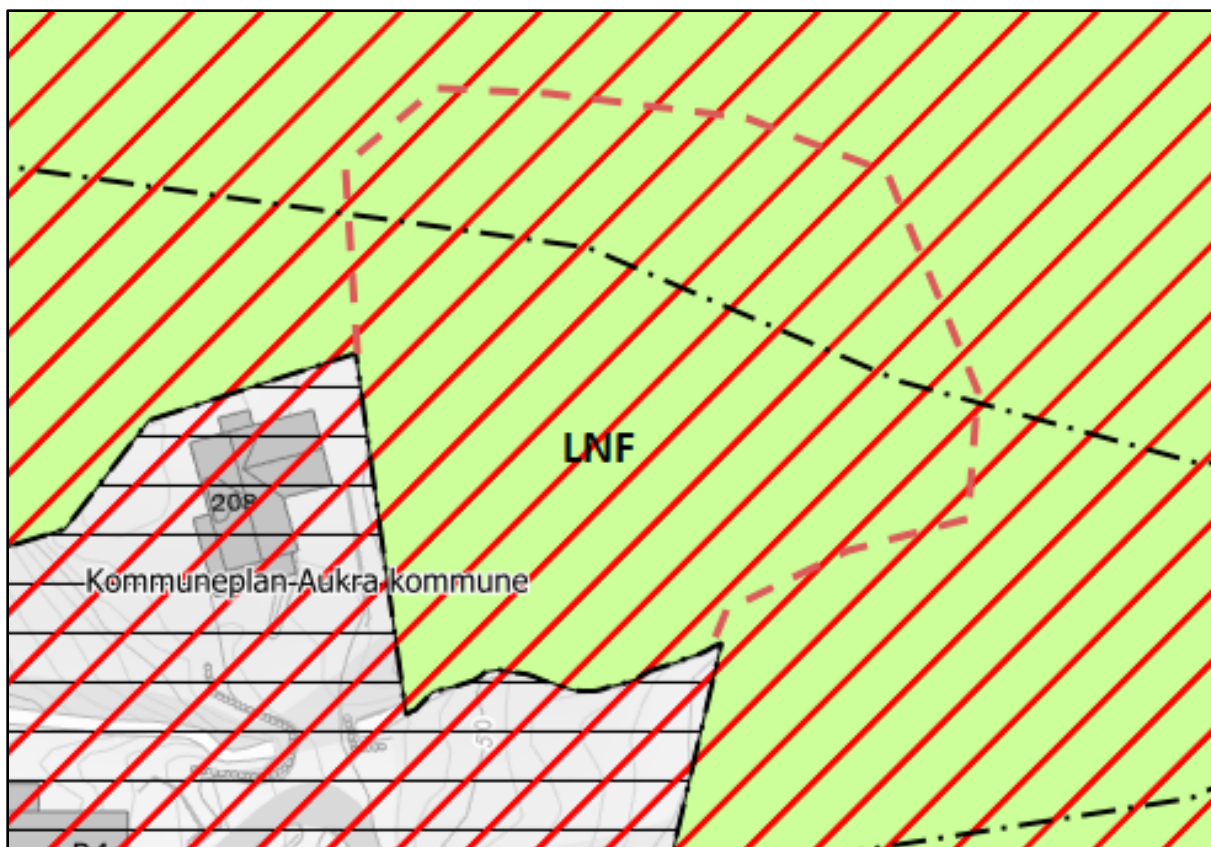


Figur 8: Støysonekart frå statens vegvesen henta frå gislink.

Gjeldande planstatus

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel 2016-2028 er heile planområdet avsett til LNF (landbruks-, natur- og friluftsmål – grøn farge), faresone for jord og flaumskred, samt faresone for snøskred (raud skravur) jf. figuren 9 nedanfor:



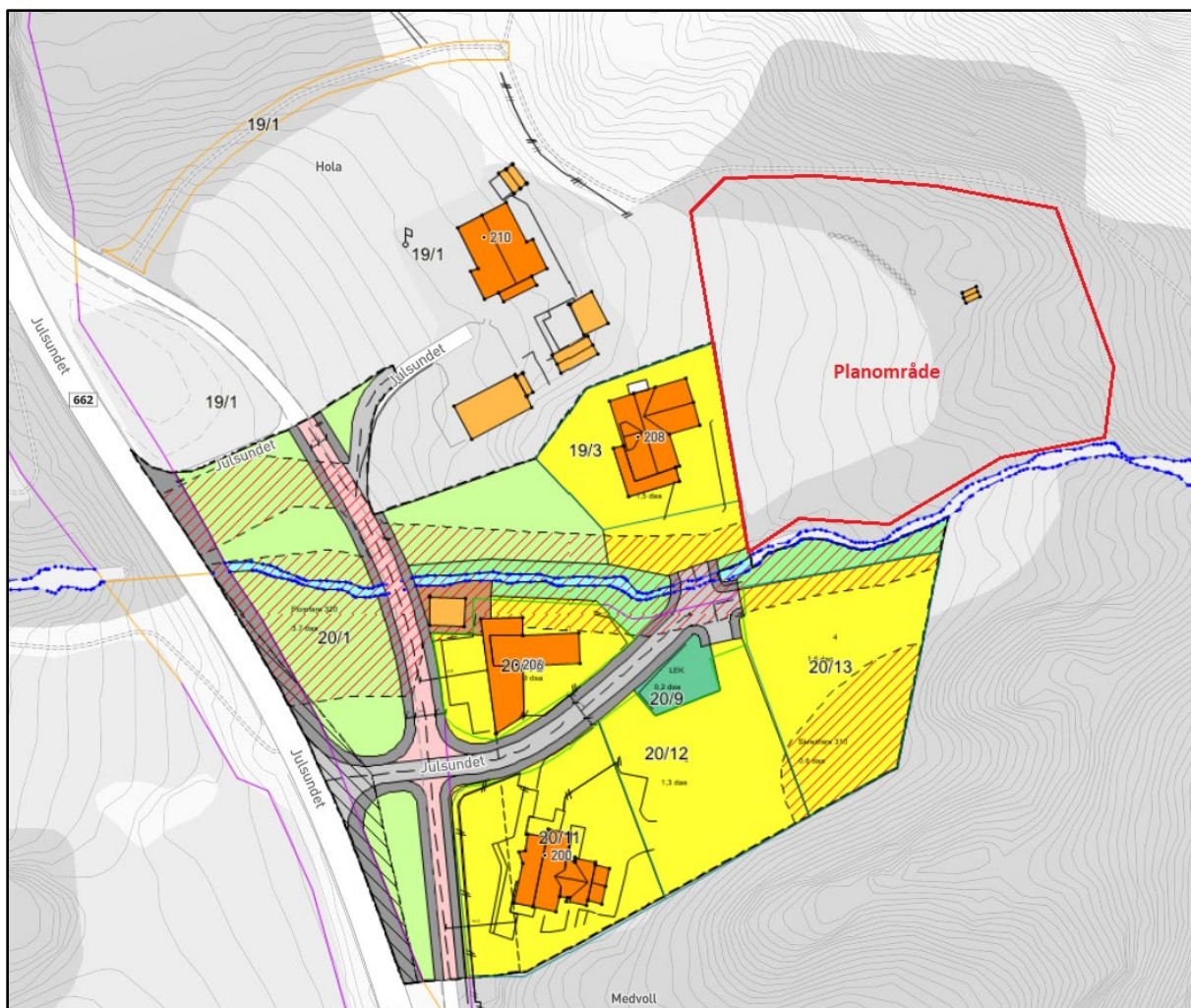
Figur 9: utsnitt av kommuneplanen sin arealdel 2016-2028
Gjeldande eller tilgrensande reguleringsplanar

Planområdet grensar til gjeldande reguleringsplan for Vollan bustadfelt (vedteken 10.03.2014, planid 201007), jf. figur 10 nedanfor:

Det nye planforslaget vil bli utarbeidd på ein slik måte at det blir ei naturlig utviding av det eksisterande bustadfeltet, og kommunen har derfor føreslege Vollan bustadfelt, mindre endring 01 som plannavn.

Dersom tiltakshavar ser det som ynskjeleg å gjere endringar på den eksisterande reguleringsplanen kan dette gjerast under føresetnad av planområdet vert utvida til å omfatte desse områda.

Kommunen tilrår at parkeringsplassen på delar av eigedom gbnr 20/1 vert omregulert frå landbruk til parkering som er faktisk bruk i dag. Aktuelle reguleringsføre mål vil elles verte avklart idet vidare arbeidet med planforslaget.



Figur 10, gjeldande reguleringsplan Mevoll bustadfelt med foreløpig planavgrønsing.

Tilgrensande reguleringsplanar

Det er ingen andre tilgrensande reguleringsplanar til planområdet.

Framtidige reguleringsplanar

Kommunen er ikkje kjent med at det er planlagt anna planarbeid innanfor eller i nær tilknytning til planområdet.

Vurdering av behovet for konsekvensvurdering

I henhold til forskrift om konsekvensvurdering går det fram at «nye bustad og fritidsboligområder som ikkje er i samsvar med overordnet plan» (jf. vedlegg I, punkt 25) skal ha planprogram og konsekvensvurdering.

Kommunen vurderer ikkje at bygging av to einskildtomter er av eit slikt omfang at det kan kallast eit nytt bustadområde, det er her snakk og ei relativt liten utviding av eit eksisterande bustadfelt. Planforslaget vil heller ikkje medføre vesentlege virkningar for miljø og samfunn. Utifrå det har kommunen vurdert at det ikkje er behov for konsekvensutgreiing i denne saka.

Informasjon om det vidare planarbeidet og krav til planleveransen

Tilgang til naudsynt kartgrunnlag og andre dokument til bruk i det vidare arbeidet

Tilgang til naudsynt kartgrunnlag Vert dekt inn av gebyra for private plansaker og vert sendt til plankonsulent kort tid etter oppstartsmøtet. Tilgjengelege data er FKB data, matrikkeldata, vann og avløps data, utsnitt av kommuneplan, utsnitt av reguleringsplaner, samt malar for planbestemmelser og planbeskrivelse

Bestilte data vert i hovudsak levert som sosi/dwg/dxf for eit avgrensa område, og ved bestilling av kartdata skal det leggjast ved eit kartutsnitt som viser området kartgrunnlaget skal dekkje, saman med informasjon om kva format som er ønska. Kartgrunnlaget og annan relevant informasjon som vert bestilt, vert sendt til konsulenten si oppgitte e-post adresse om ikkje anna er avtalt.

Prosedyre ved melding om oppstart av planarbeid

- Varsling per brev til registrerte grunneigarar, naboar og andre rettighetshavarar
- Varsling per brev til relevante råd, lag og foreiningar (småbåtlag, velforeining)
- Varsling per brev til offentlig mynde (statsforvaltar, fylkeskommune, statens vegvesen, NVE, elinett og andre som plankonsulent vurderer som relevante mottakarar.
- Kars som viser planavgrensing, planinitiativ og referat frå oppstartsmøte skal vere vedlagt oppstartmeldinga som vert sendt ut som brev til berørte partar.
- Varsling gjennom annonse i Romsdal Budstikke (annonse@r-b.no). Kart som viser planavgrensing skal være vedlagt annonsa.
- Merknadsfrist skal være 4 veker.
- Kommunen skal settast som kopimottakar for merknader.
- Seinast samstundes med melding om oppstart skal kommunen i tillegg ha motteke kopi av oppstartmelding for utlegging av informasjon på kommunens heimesider, samt planavgrensing i sosi (kun r-pområde, r-pgrense) til innlegging i base over planer til oppstart.

Varslingsbrev skal som minimum innehalde:

- 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 planar
- Om det er krav til konsekvensvurdering
- Kven som varslar, adresse for innspel med kommunen som kopimottakar, samt frist for innspel.

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

Planomtale:

Skal leverast i 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.

Plankonsulentens sine kommentarar til dei innkomne merknadane etter melding om oppstart

Kort om planprosessen

1. Mottak av planinitiativ og bestilling av oppstartsmøte
2. Oppstartsmøte
3. Melding om oppstart av planarbeidet, merknadsfrist 4 veker
4. Kommunen får tilsendt komplett planforslag (plankart, føresegner, planomtale, ROS-analyse, samt andre relevante vedlegg)
5. Politisk behandling i utval for teknisk, miljø og næring
6. Utlegging av planforslaget til høyring og offentleg ettersyn, merknadsfrist 6 veker
7. Bearbeiding av planforslaget basert på merknader etter høyring, og avklaring av eventuelle motsegner
8. Politisk behandling i utval for teknisk, miljø og næring og deretter kommunestyret (eigengodkjenning)
9. Klagefrist på tre veker etter vedtaket i kommunestyret
10. Klage ikkje mottatt – reguleringsplanen er rettskraftig
11. Klage motatt – dersom klagen vert teken til fylgje vert reguleringsplanen sendt tilbake til administrasjonen for naudsynete endringar og deretter nytt vedtak. Dersom klagen ikkje vert teken til fylgje skal den sendast til Statsforvaltaren i Møre og Romsdal for endelig avgjerd.

Dato:	25.11.2024
For Kommunen:	Svein Rune Notøy

Notatet er godkjent dato:	02.12.2024
For forslagsstillar:	Ivar Helge Hollen

Notatet er godkjent dato:	04.12.2024
For plankonsulent:	Espen Kjærnli og Amanda S Gjendem

Vanlig maskinskrift vert godkjent som underskriftsmetode, ikkje nødvendig å skrive under for hand i tillegg!