
Strandheim

Detaljregulering i henhold til Plan- og bygningslovens § 12-3

PlanID: 157620180008

Reguleringsbestemmelser

Planbeskrivelse

Konsekvensutredning

29. mai 2020

Innhold

| | |
|--|----|
| Reguleringsbestemmelser | 3 |
| § 1 Planområde | 3 |
| § 2 Reguleringsformål..... | 3 |
| § 3 Fellesbestemmelser..... | 3 |
| § 4 Boligbebyggelse | 3 |
| § 5 Naust..... | 4 |
| Planbeskrivelse | 5 |
| Bakgrunn og rammer for planarbeidet | 5 |
| Arealformål..... | 7 |
| Prosess og merknader | 9 |
| Konsekvensutredning | 11 |
| Situasjons- og behovsanalyse for boliger på Leira | 11 |
| Naturmangfold, økosystemer og miljømål..... | 20 |
| Kulturminner og kulturmiljø..... | 20 |
| Friluftsliv | 21 |
| Landskap, arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet | 21 |
| Forurensning og vannmiljø..... | 24 |
| Jordressurser og viktige mineralressurser..... | 24 |
| Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger..... | 26 |
| Beredskap og ulykkesrisiko | 27 |
| Klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred | 30 |
| Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen | 31 |
| Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett..... | 31 |
| Barn og unges oppvekstvilkår..... | 31 |
| Vedlegg..... | 32 |

Reguleringsbestemmelser

§ 1 Planområde

Reguleringsplanen omfatter hele gnr. 216, bnr. 35 i og deler av gnr. 216, bnr. 14 i Aure, samt kommunal veigrunn og tilstøtende sjøareal.

§ 2 Reguleringsformål

Området er regulert til:

1. Bebyggelse og anlegg:
 - Boligbebyggelse konsentrert
 - Boligbebyggelse frittliggende
 - Naust
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
 - Kjørevei
 - Annen veigrunn - grøntareal
 - Parkering
3. Grønnstruktur:
 - Vegetasjonsskjerm
 - Lekeplass

§ 3 Fellesbestemmelser

Dersom det gjøres funn som kan være automatisk fredet kulturminne på land eller i sjø, skal alt arbeid stanses og kulturminnemyndigheten varsles, jfr. Kulturminnelovens § 8-2.

Før ferdigattest utstedes i områder for konsentrert boligbebyggelse skal område Lek 1 opparbeides som lekeplass og utstyres med minimum sandkasse og ett lekeapparat. Før ferdigattest utstedes på tomter for spredt boligbygging skal Lek 2 opparbeides som lekeområde og utstyres med minimum sandkasse og ett lekeapparat.

§ 4 Boligbebyggelse

Boligbebyggelse spredt

Tomtene 1 til 3 skal ha maksimal mønehøyde 5,0 m og gesimshøyde inntil 3,5 m. På tomt 4 kan inntil 7,5 m mønehøyde og 6,0 m gesimshøyde tillates.

Takvinkler mellom 0° og 40° kan tillates i hele området. Inntil to boenheter per tomt kan tillates, med tilsammen inntil 300 m² BRA per tomt. I tillegg kan carport inntil 25 m² per boenhet tillates.

Boligbebyggelse konsentrert

Områder regulert til konsentrert boligbebyggelse kan bebygges inntil maksimal utnyttingsgrad 600 m² BRA, med inntil tre boenheter i hvert av de to områdene. Møne- og gesimshøyde kan være inntil 7,5 m. Takvinkler mellom 0° og 40° kan tillates.

§ 5 Naust

Inntil 70 % av regulert naustområde kan bebygges (70 %-BYA). Nye naust kan ha inntil 40 m² bruksareal (BRA).

Mønehøyde inntil 5,0 m og gesimshøyde inntil 4,0 m kan tillates, målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygning.

Nye naust skal plasseres minimum 1,0 m fra nabogrense. 0 (null) m byggeavstand kan tillates med samtykke fra nabo.

Innredning for varig opphold er ikke tillatt. Naustene skal ha saltak, med taktekking i ikke reflekterende overflater. Vegger skal kles med tre, stein eller torv. Samlet lysflate av vinduer skal ikke overstige 3 % av hovedplanets bruksareal. Arker, takoppløft, altaner og annen utkraging er ikke tillatt.

Utendørsarealer skal være åpne for alminnelig ferdsel etter friluftsløven. Gjerder og andre innretninger som hindrer fri ferdsel i strandsonen er ikke tillatt.

Bygninger og anlegg i sikkerhetsklasse S1 skal dimensjoneres for å tåle oversvømming inntil kote 2,6 (NN2000) inklusiv forventet bølgeoppslag ved stormflo, jf. gjeldende veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). Nye bygg i sikkerhetsklasse S2 er ikke tillatt.

Kontaktinformasjon til brannvakt og andre nødetater skal slås opp på godt synlig sted ved naustområdet.

Planbeskrivelse

Areal & Plan as – 29. mai 2020

Bakgrunn og rammer for planarbeidet

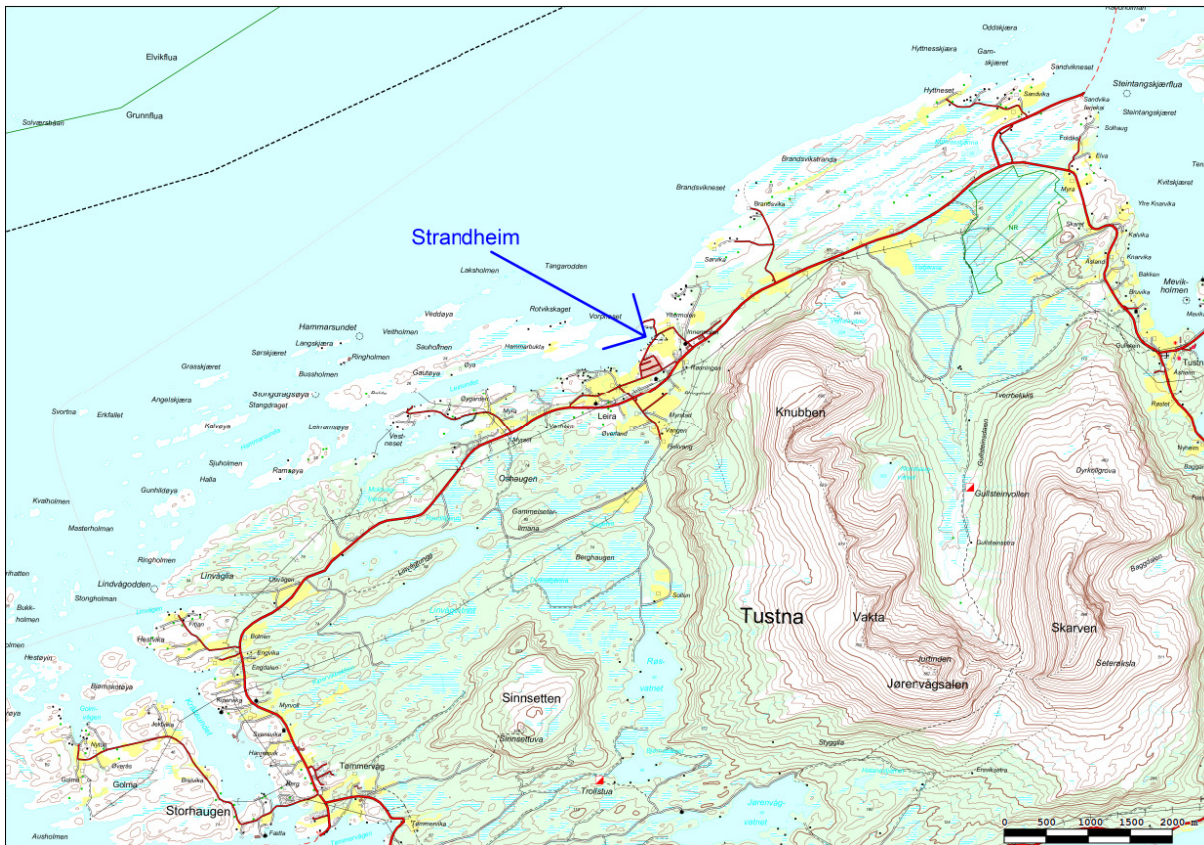
Bakgrunn

Botilbudet ved bygdesenteret Leira er begrenset, både i omfang og mangfold. Leira er det største tettstedet i tidligere Tustna kommune, og et attraktivt bosted med godt utbygd sosial og teknisk infrastruktur. Tilgang til nye attraktive leiligheter og mindre eneboliger vurderes å kunne bidra til å styrke Leira som bosted. Dette vil bidra til økt utnytting av eksisterende infrastruktur.

Gnr. 216, bnr. 35 ble opprettet som boligeiendom i 1923, og var bebodd fram til 1980-tallet. Siden den gang har bolighuset forfalt og et parti med dyrket mark på eiendommen har ikke vært holdt i hevd. Leira er i dag et attraktivt bo-område, med skole, barnehage, butikker, bensinstasjon, småbåthavn og et godt utbygd gang- og sykkelveinett. Mange ønsker å etablere seg på Leira, men tilbudet av tomter, hus og leiligheter er begrenset. Forslagsstiller F&A Eiendom AS har kartlagt en betydelig lokal etterspørsel etter attraktive leiligheter på Leira. F&A Eiendom driver et lokalt entreprenørselskap, og ønsker å bygge leiligheter for salg og/eller utleie, til et antatt voksende leilighetsmarked i området. Botilbudet i området er i dag dominert av eneboliger og ubebygde tomter for enebolig.

Planområde

Planområdet er ca. 9 daa stort, og ligger ved Målabukta på øya Tustna i Aure, ca. 30 km vest for Aure sentrum. Planområdet avgrenses av eiendomsgrenser i nord og sør, mot sjø i vest og LNF-områder i øst.



Figur 1. Oversiktskart

Gjeldende planer

Landarealet i planområdet er avsatt til landbruk, natur og friluftsliv (LNF) i gjeldende kommuneplan, mens sjøarealet er avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag i gjeldende interkommunal sjømrådeplan. Ingen reguleringsplaner berører området.

Dagens situasjon

Planområdet består av et skogholt som nå er avvirket, med vass-sjuk og gjengrodd beitemark rundt, samt åpen fastmark mellom kommunal vei og sjøen. Et gjerde litt inne på naboeiendommen gnr. 216, bnr. 14 danner plangrense og naturlig skille mot aktivt drevet dyrket mark i øst. Et forfallent bolighus står igjen etter de siste beboerne som forlot planområdet i 1980-årene. En kommunal avløpsledning krysser planområdet ved eksisterende kommunal vei, og et pumpehus ligger sentralt i planområdet, ved kommunal vei Målavegen. Målavegen passerer gjennom planområdet, med avkjørsel til pumpehuset.

Arealformål

Boligbebyggelse konsentrert

Én flermannsbolig i to etasjer med inntil tre boenheter planlegges oppført i hvert av områdene regulert til konsentrert boligbebyggelse. Boligene vil ha adkomst fra sørøst, og utsikt utover Edøyfjorden mot nordvest. Uteoppholdsarealer vil hovedsakelig ligge på sjøsiden, mot nordvest, men solplasser mot sør og sørøst er også tilgjengelige innenfor arealformålet.

Boligbebyggelse frittliggende

Fire eneboligtomter, hver på 600-800 m² er regulert i nordøstre del av planområdet. Reguleringsplanen åpner for bygging av både én- og tomannsboliger på tomtene, vertikaldelte på tomtene 1 til 3 og horisontaldelt på tomt 4. Adkomst og uteoppholdsareal vil naturlig ligge mot sørvest på tomtene, og bolighusene forutsettes trukket mot nordøst. Hovedutsikten vil være utover Edøyfjorden i nordvest og vestover langs Leirsundet.

Naust

Strandsonen vest i planområdet er regulert til naust, som en naturlig forlengelse av eksisterende naustbebyggelse mot sørvest.

Kjørevei

Eksisterende kommunal vei og nye private adkomstveier er regulert som Kjørevei i fire meters bredde, tilsvarende dagens kommunale vei gjennom området.

Planen viser kjørevei langs hele bakkanten av begge områder for konsentrert boligbebyggelse, for å sikre mulighet for av- og pålessing av varer nært inngangsparti, samt universell utforming av adkomst.

Annen veigrunn - grøntareal

Kommunal veigrunn ifølge kommunens eiendomskart er regulert til Annen veigrunn – grøntareal.

Parkeringsplasser

Parkeringsplasser er regulert ved innkjøring til regulerte områder for konsentrert boligbebyggelse. Parkeringsplassene er lagt nært hovedadkomstveien i feltet, for å begrense kjøring internt i regulerte boligområder.

I området for spredt boligbebyggelse forutsettes parkering ordnet innenfor boligtomtene.

Lekeplass

To lekeplasser er avsatt langs sørkanten av planområdet, ved enden av planlagte kjøreveier. Områdene vil ha gode solforhold og lite biltrafikk på tilstøtende veier. Gjerde mot Målavegen bør vurderes for den vestligste lekeplassen.

Område Lek 1 ligger innenfor 50 meters avstand for beboere i områder regulert til konsentrert boligbebyggelse, mens område Lek 2 ligger innenfor 50 meters avstand for beboere i tomter regulert til spredt boligbebyggelse. Samlet lekareal er 700 m². Minimumskravet til nærlekeplasser for de minste

barna ifølge gjeldende kommuneplan oppfylles dermed innenfor planområdet. Reguleringsplanens lekeplassareal oppfyller også retningslinjene i Fylkesmannens satsing «Betre oppvekst».

Områdelekeplass for litt større barn skal ifølge kommuneplanen utgjøre minst 1500 m² innenfor 150 meters radius fra boligene. Dette lar seg vanskelig løse innenfor et planområde på 9 daa, hvorav ca. 6,5 daa ligger på landsida av kommunal vei. Like nord for planområdet er imidlertid et stort friområde regulert i gjeldende reguleringsplan for Målabukta av 1985. Dette ligger i fjæresonen, innenfor 150 m radius fra alle boligtomter i reguleringsplanforslaget for Strandheim. Dette området er ikke opparbeidet.

Vegetasjonsskjerm

Vegetasjonsskjermer er planlagt i fire meters bredde mellom planlagte eneboligtomter og dyrket mark, som en ekstra buffer mot dyrket mark.

Prosess og merknader

Oppstartmøte for reguleringsplanarbeidet, jf. Plan- og bygningslovens § 12-8, ble holdt 13. september 2018. Planen innebærer ny boligbebyggelse i område avsatt til annet formål i gjeldende kommuneplan, og krever konsekvensutredninger etter Forskrift om konsekvensutredninger. Planlegger ba kommunen likevel om en vurdering av behovet for konsekvensutredninger, gitt planens begrensede omfang og kompleksitet. Kommunen konkluderte med at planprogram ikke var nødvendig i dette tilfellet.

Oppstartvarsel ble sendt 25.10.2018 og planarbeidet ble kunngjort i Tidens krav 27.10.2018. Flere regionale myndigheter påpekte i sine svar at det ikke er anledning til å fravike kravet om planprogram ifølge Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven, når kravet til planprogram er klart definert i forskriften. Planarbeidet ble derfor varslet på nytt, med forslag til planprogram, i brev av 25.01.2019.

Etter høring og offentlig ettersyn fastsette Aure kommune endelig planprogram ved vedtak i Hovedutvalg for kommuneutvikling den 05.06.2019, jf. Forskrift om konsekvensutredninger av 2017.

Nedenfor følger hovedpunkter fra innkomne tilbakemeldinger under planprosessen, og behandling av disse i planforslaget:

Fylkesmannen i Møre og Romsdal:

- Ber om at forsvarlig buffer mellom boliger og nærliggende landbruksareal blir etablert.
- Påpeker at planområdet strekker seg ut i et svært langgrunt sjøområde, og er skeptiske til videre naustutbygging her. Konsekvenser av inngrep i strandsona og behov for mudring bør utredes.
- Viser til Fylkesmannens satsing «Betre oppvekst», og gjør rede for konkrete kriterier for regulering av lekeplasser.
- Forutsetter at det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse i tråd med DSB's veileder «Samfunnssikkerhet i arealplanlegging».

Risiko- og sårbarhetsanalyse er gjennomført, som forutsatt.

Vurderinger angående lekeplasser er gjengitt i avsnittet Lekeplass i kapittelet Arealformål, og rekkefølgebestemmelser er lagt inn i bestemmelsenes § 3.

Forholdet til strandsonen er vurdert i avsnittene Naturmangfold, økosystemer og miljømål og Forurensning og vannmiljø i kapittelet Konsekvensutredning

Kystverket

- Gjør oppmerksom på at planområdet grenser tett opp til offentlig fiskerihavn i Leirvalen, og anbefaler at overlapp med gjeldende reguleringsplan for Målabukta av 1985 unngås.
- Minner om Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen, som fastlegger at kommuneplanen skal legges til grunn for utarbeiding av reguleringsplan i strandsonen.

Planforslaget forutsetter en mindre overlapp med sørenden av gjeldende reguleringsplan for Målabukta. Hensikten er å oppdatere arealformålene innenfor de eiendommene den nye planen omfatter. Overlappende arealer ligger stort sett innenfor kommunal vei-eiendom ifølge kommunens eiendomskart, og reguleres nå til Kjørevei og Annen veigrunn - grøntareal, istedenfor Kjørevei og Friområde i planen av 1985.

Gjennom oppstart av reguleringsplanarbeidet innstiller kommunen på å fravike kommuneplanen, for å legge til rette for utvikling av botilbudet ved Leira.

Møre og Romsdal fylkeskommune

- Påpeker at planlagt arealbruk er i strid med nylig vedtatt kommuneplan, og mener planbeskrivelsen må drøfte forholdet til kommuneplanen, og reguleringsplanens betydning for realisering av boligområder avsatt i kommuneplanen.

Se avsnittet Situasjons- og behovsanalyse for boliger på Leira i kapittelet Konsekvensutredning, for vurdering av boligsituasjonen på Leira.

NEAS

- Gjør oppmerksom på begrenset nettkapasitet for strømforsyning til nye boliger, og skisserer mulige løsninger.
- Anbefaler å ta kontakt i planleggingsfasen, for å se nærmere på nødvendige tiltak.

Dialog med NEAS er opprettet og planer for etablering av strømforsyning er lagt.

NTNU Vitenskapsmuseet

- Har ingen merknader til oppstartvarselet, men ber om å få tilsendt høringsutkastet av reguleringsplanen når det foreligger.

Forslagsstiller forutsetter at kommunen følger opp og inkluderer NTNU Vitenskapsmuseet i høringen av planen.

NVE

- Gjør oppmerksom på registrerte marine avsetninger i planområdet, og gjør oppmerksom på at kvikkleire kan forekomme selv om dette ikke fremgår av regionale registreringer.

Se avsnittet Klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred i kapittelet Konsekvensutredninger for nærmere vurdering av skredfare.

Statens vegvesen

- Mener videre utvikling i Leira-området er i tråd med Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, men legger vekt på at forholdet til gjeldende kommuneplan må utredes grundig.
- Savner en vektlegging av trafikksikkerhet i planprogrammet, men mener dette kan utredes som del av andre tema nevnt i planprogrammet.
- Presiserer at forholdet til trygg skolevei må omtales, og at eventuelle avbøtende tiltak må sikres med rekkefølgebestemmelser.
- Gjør oppmerksom på at kommunen har ansvaret for krysset mellom Målavegen og FV 680, og dimensjonering, drift og vedlikehold av dette.

Forholdet til gjeldende kommuneplan er drøftet i avsnittet Situasjons- og behovsanalyse for boliger på Leira, i kapittelet Konsekvensutredning. Avsnittet Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger beskriver forhold som angår trafikksikkerhet og trygg skolevei.

Konsekvensutredning

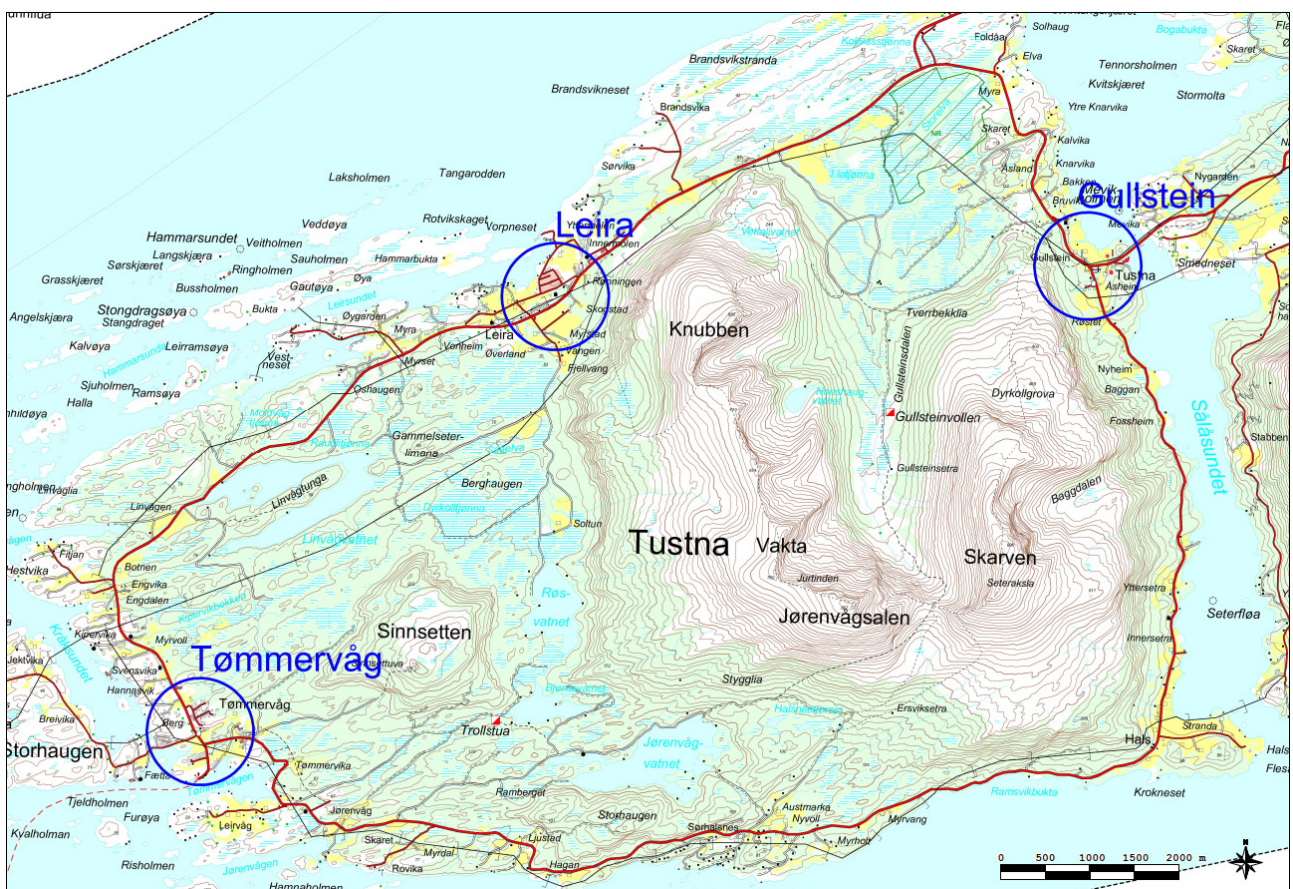
Ifølge Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven § 6, bokstav b, skal planer nevnt i forskriftens vedlegg 1 varsles med planprogram og konsekvensutredning. Boligområder som er i strid med overordnet plan omfattes av forskriftens vedlegg 1, punkt 25, og i dette tilfellet vil reguleringsplanen være i strid med gjeldende kommuneplan. Nedenfor følger konsekvensutredning i henhold til planprogram vedtatt 05.06.2019.

For alle utredningstema er virkningene av følgende alternativ vurdert:

- Planlagt utbygging av boligområde
- Null-alternativet, dvs. nåsituasjonen i området, og forventet utvikling uten gjennomføring av planlagte tiltak.

Situasjons- og behovsanalyse for boliger på Leira

Gjeldende kommuneplan legger til rette for boligbygging på øya Tustna, hovedsakelig i tre områder; ved Tømmervåg, Leira og Gullstein. Tilgangen til infrastruktur virker god for alle nye byggeområder avsatt i kommuneplanen, men ingen større nye arealer er fysisk tilrettelagt for utbygging. Enkelttomter er imidlertid klare for utbygging uten større infrastrukturtiltak i alle de nevnte bo-områdene.



Figur 2. Oversiktskart bo-områder på øya Tustna

Tømmervåg

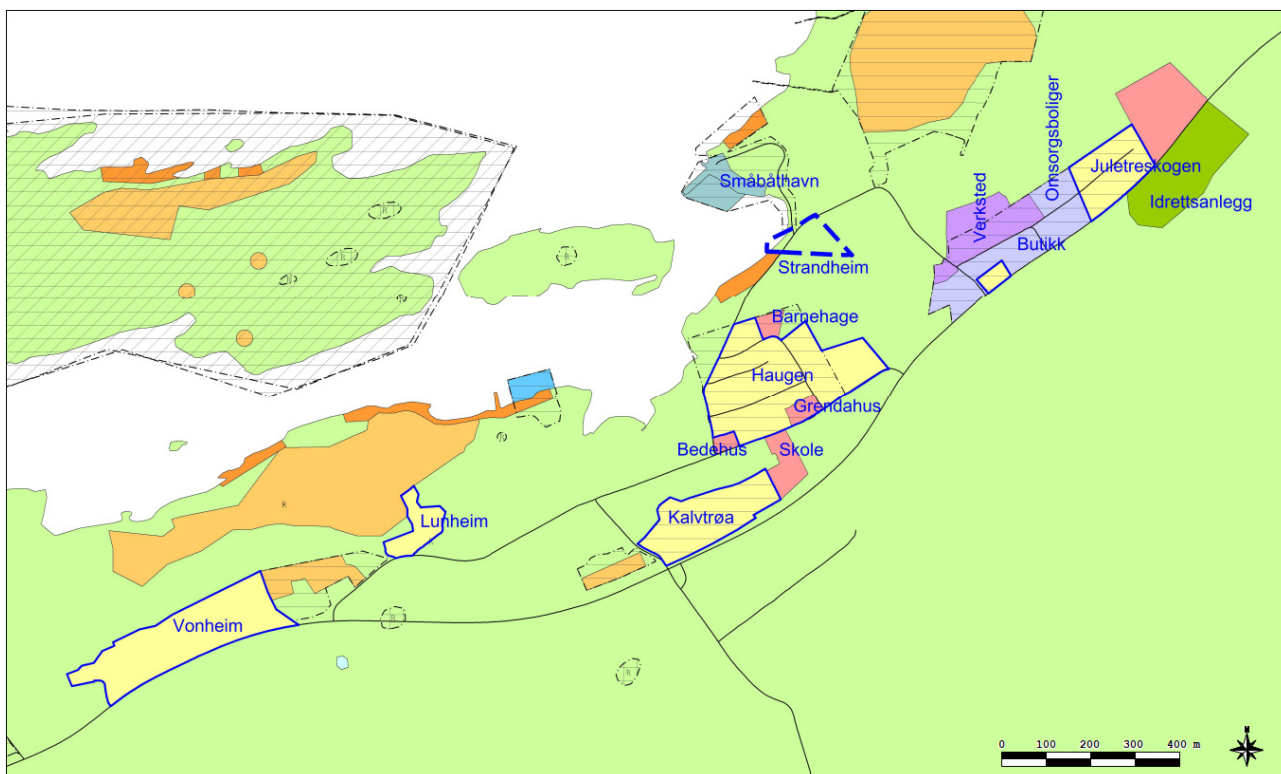
Tømmervåg har fergeforbindelse til Seivika, og er spesielt godt egnet for pendling til Kristiansund. Stedet har skole for 5.-10. trinn, idrettshall med svømmebasseng, småbåthavn, byggvareforretning, grendahus og kiosk ved fergekaia. Ca. 100 daa ubebygde areal er avsatt til boligformål ifølge gjeldende kommuneplan. Topografiske forhold legger visse begrensninger på utbyggingspotensialet.

Gullstein

Gullstein var kommunesenter for tidligere Tustna kommune fram til Tustna og Aure kommuner slo seg sammen i 2006. Stedet har kirke, helsesenter og rådhus for tidligere Tustna kommune, som nå brukes til administrative funksjoner for Aure kommune. Ca. 30 daa ubebygde areal er avsatt til boligformål ifølge gjeldende kommuneplan. Topografiske forhold legger visse begrensninger på utbyggingspotensialet.

Leira

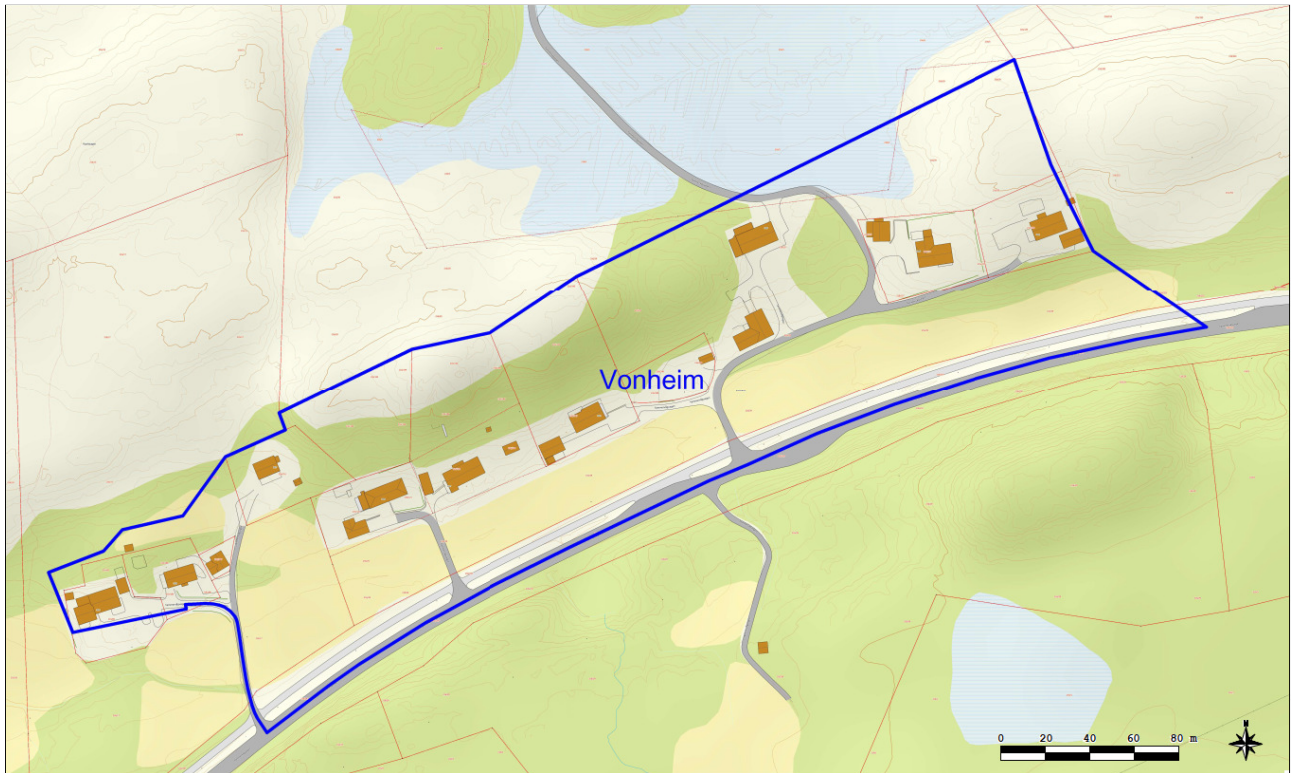
Leira er det største bostedet på Tustna. Stedet har skole for 1.-4. trinn, butikk, utendørs idrettsanlegg, bensinstasjon, verksted, småbåthavn, grendahus og bedehus. Figur 3 nedenfor viser boligområder ved Leira med blå avgrensing, sammen med sosial infrastruktur i området og gjeldende kommuneplan som bakgrunn. Boligområdene er presentert med tekst og kartutsnitt på de følgende sidene.



Figur 3. Oversikt boligområder og sosial infrastruktur ved Leira. Gjeldende kommuneplan som bakgrunn

Vonheim boligområde

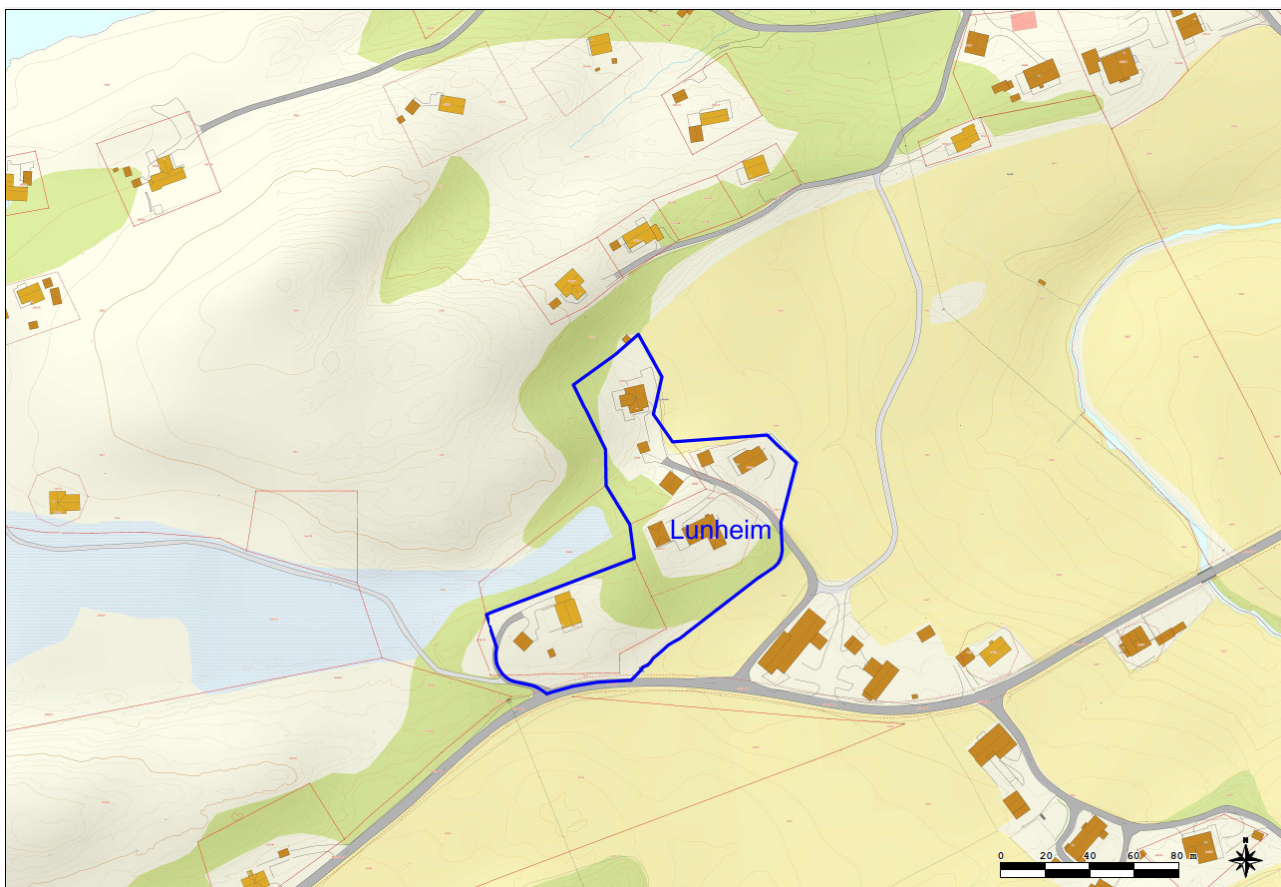
Vonheim boligområde består i hovedsak av ei rekke med bolighus mellom FV 680 og et høydedrag bakenfor. Høydedraget er stort sett ikke tatt i bruk til boligbygging. Høydedraget gir noen tekniske og landskapsmessige utfordringer, men utbygging av noen få tomter kan likevel være aktuelt. Området er ikke regulert.



Figur 4. Vonheim boligområde

Lunheim boligområde

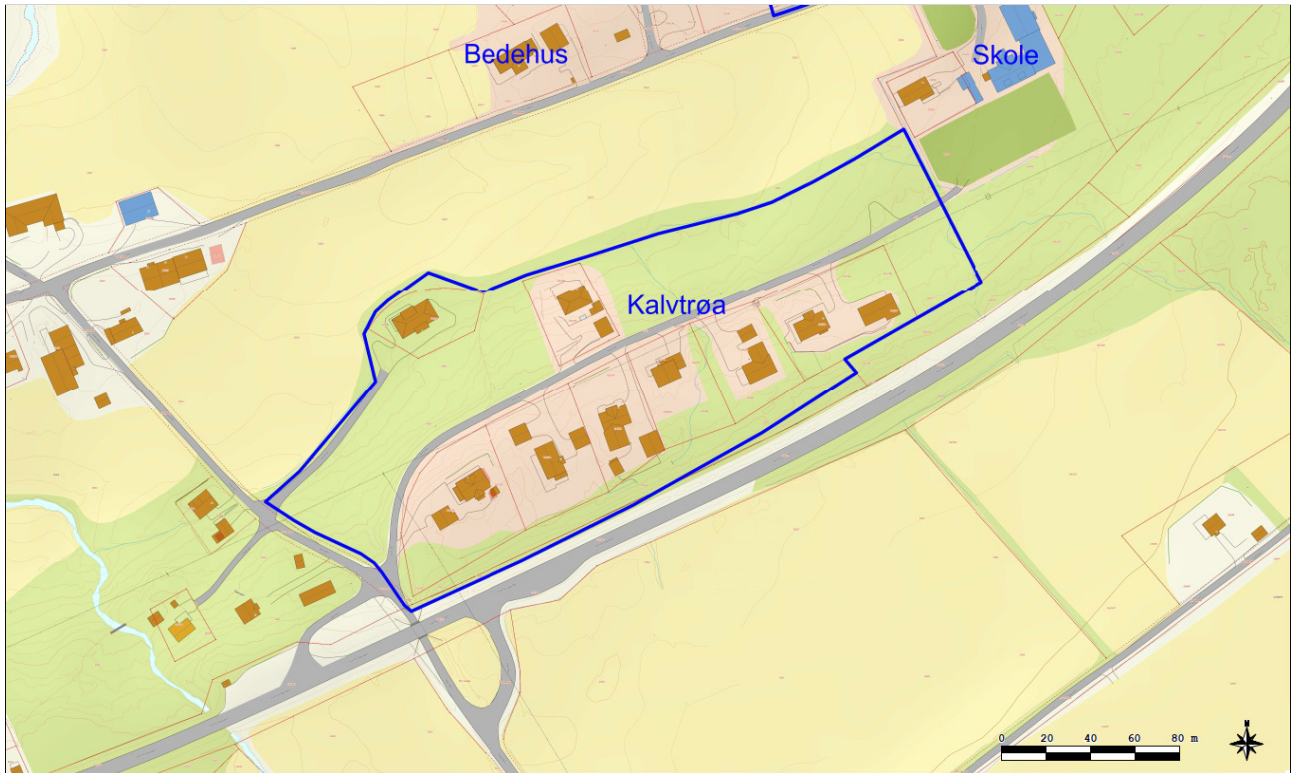
Lunheim boligområde er en klynge på fire boligeiendommer, med relativt store tomter. Fortetting er mulig på to av tomtene. Området er ikke regulert.



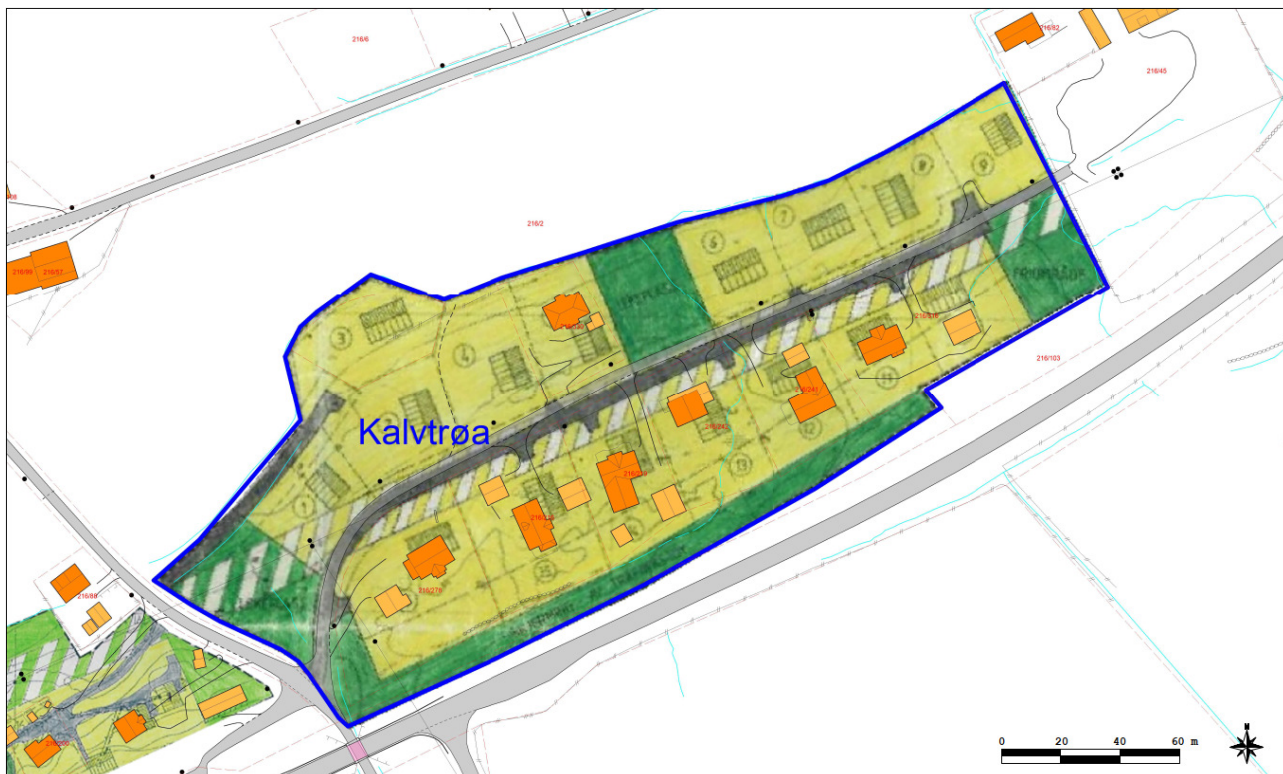
Figur 5. Lunheim boligområde

Kalvtrøa boligområde

Kalvtrøa boligområde ble regulert i 1988, som to rekker med boligtomter og en adkomstvei mellom boligrekkene. Rekka nærmest FV 680 er bygd ut på 1980- og 90-tallet, mens rekka mot nord foreløpig kun inneholder ett bolighus. Ytterligere åtte tomter kan bygges ut i området ifølge gjeldende reguleringsplan. Tomtene er relativt store, fra ca. én daa og oppover.



Figur 6. Kalvtrøa boligområde

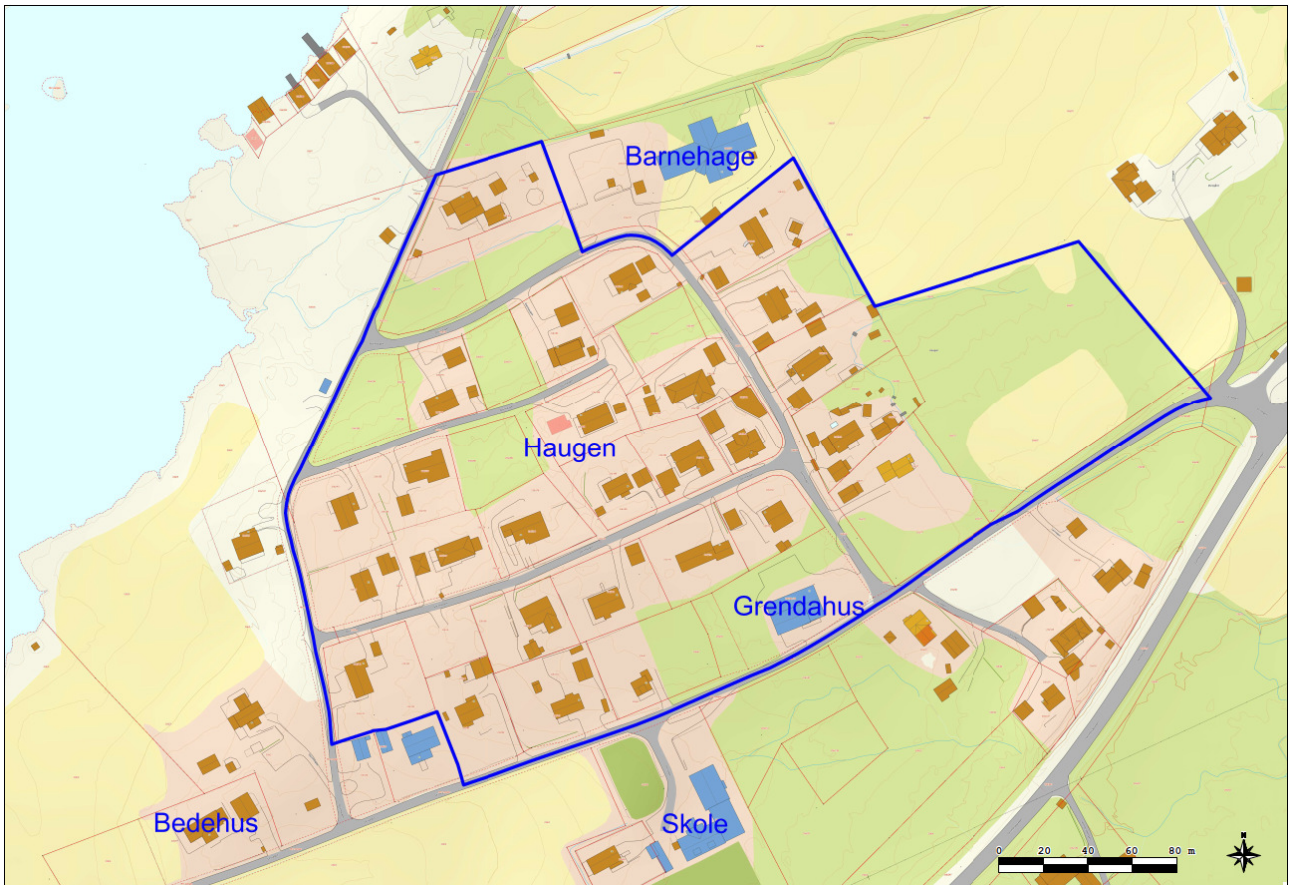


Figur 7. Reguleringsplan Kalvtrøa boligområde, med eksisterende bebyggelse

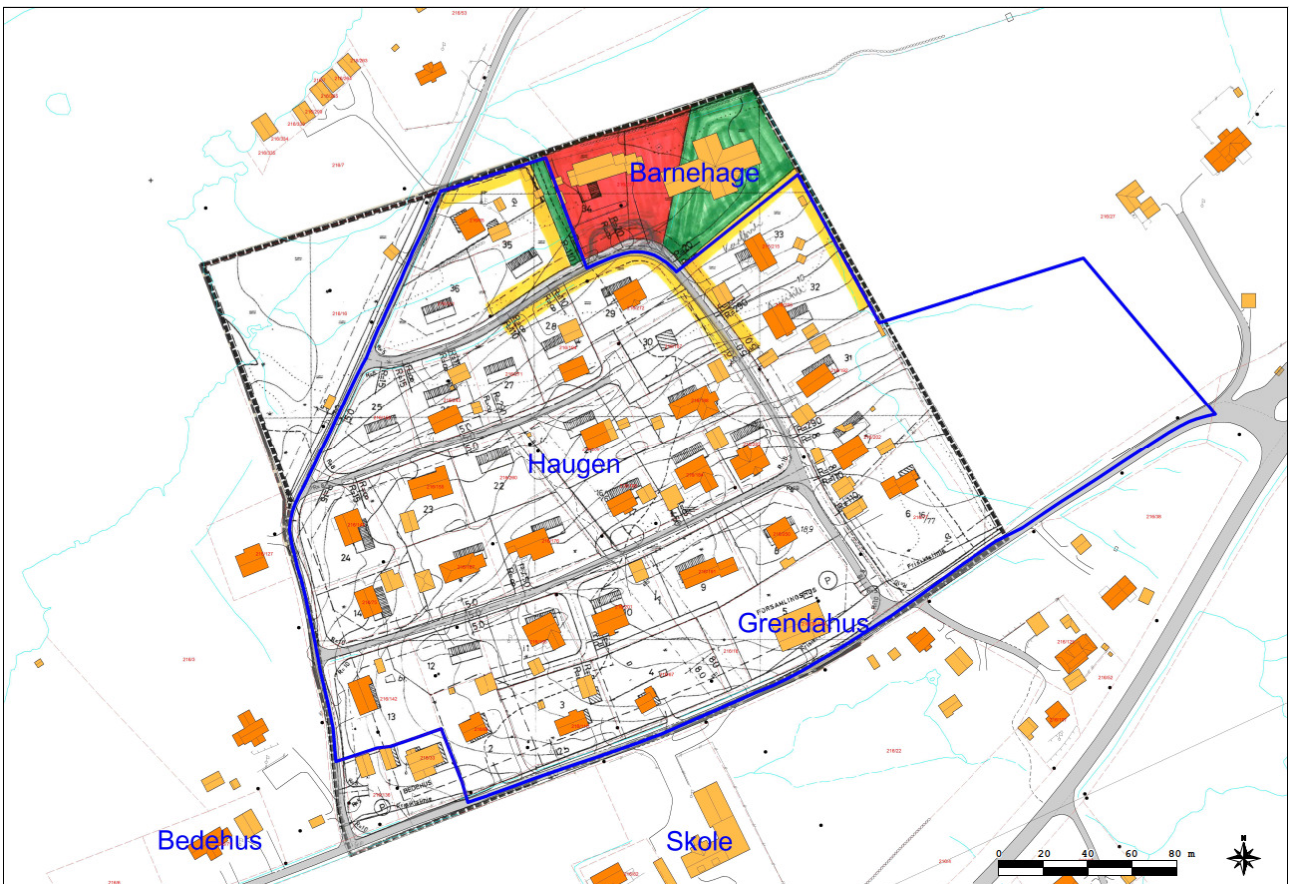
Haugen boligområde

Haugen boligområde er det største boligfeltet på Leira, og mesteparten ble regulert i 1974. Et mindre område i øst ble lagt til ved kommuneplanrulleringen i 2008, men dette området er verken regulert eller utbygd.

Regulerte tomter er relativt store, fra ca. én daa og oppover. Seks regulerte tomter står fortsatt ubebygde, i tillegg til et uregulert areal på ca. 10 daa.



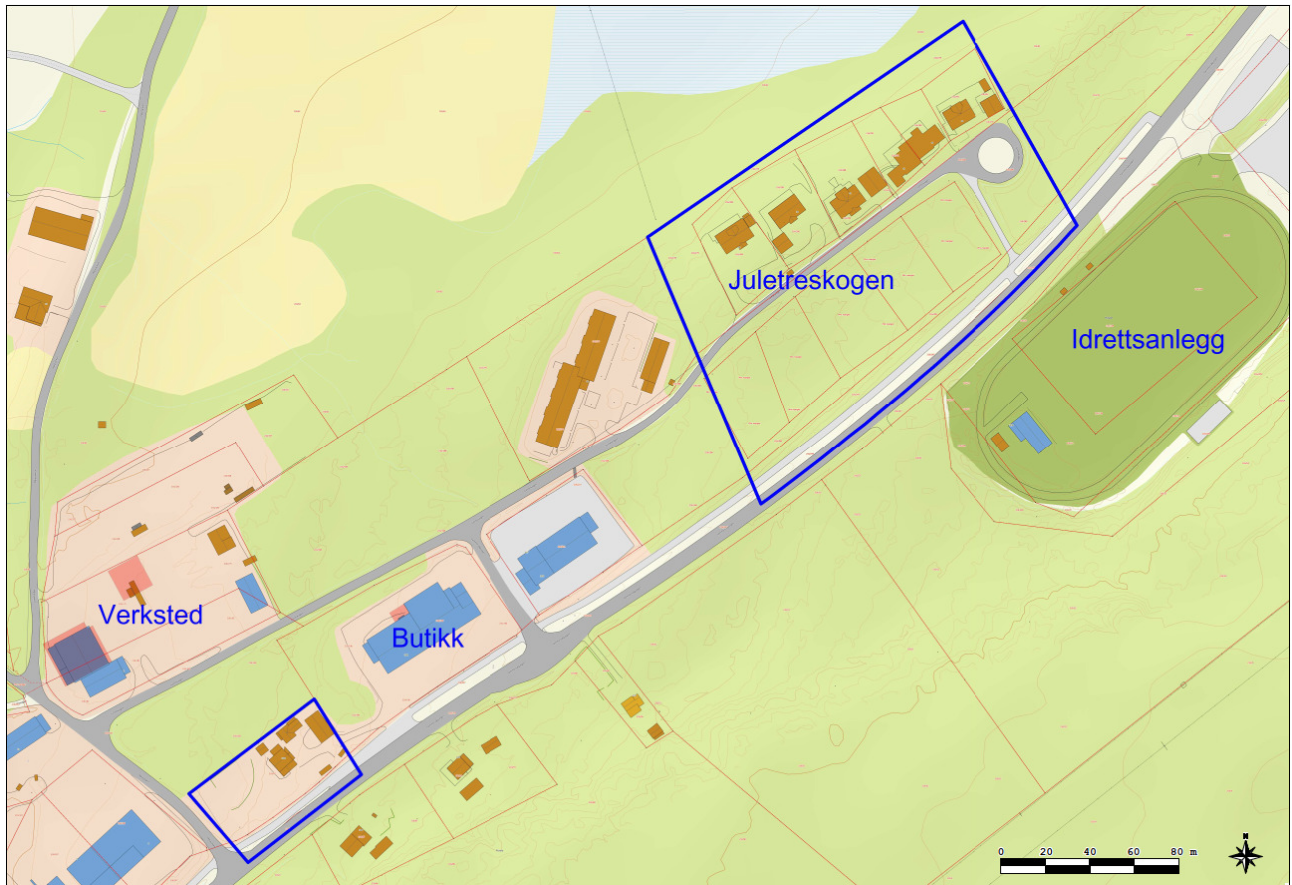
Figur 8. Haugen boligområde



Figur 9. Reguleringsplan Haugen boligområde, med eksisterende bebyggelse

Julestreskogen boligområde

Julestreskogen boligområde ble regulert i 2001, sammen med forretningsområder og offentlige formål. Boligtomtene er lagt i to rekker med adkomstvei mellom rekkene, samt én enslig tomt sørvest i planområdet. Rekka lengst fra FV 680 er bebygd, i likhet med tomte lengst sørvest. Fem tomter langs FV 680 står ubebygd. Gjenværende tomter er relativt store, fra ca. én daa og oppover. FV 680 gir utfordringer for videre utbygging.



Figur 10. Julestreskogen boligområde



Figur 11. Reguleringsplan Nærings-, service- og boligområde Leira, med eksisterende bebyggelse

Oppsummering av Leira som bo-område

19 regulerte eneboligtomter ved Leira er ledige for utbygging, samt mindre uregulerte arealer ved Haugen og Vonheim. De 19 regulerte tomtene har ligget ubenyttet relativt lenge, samtidig som boligbygging har pågått i andre deler av Leira og på Tustna for øvrig.

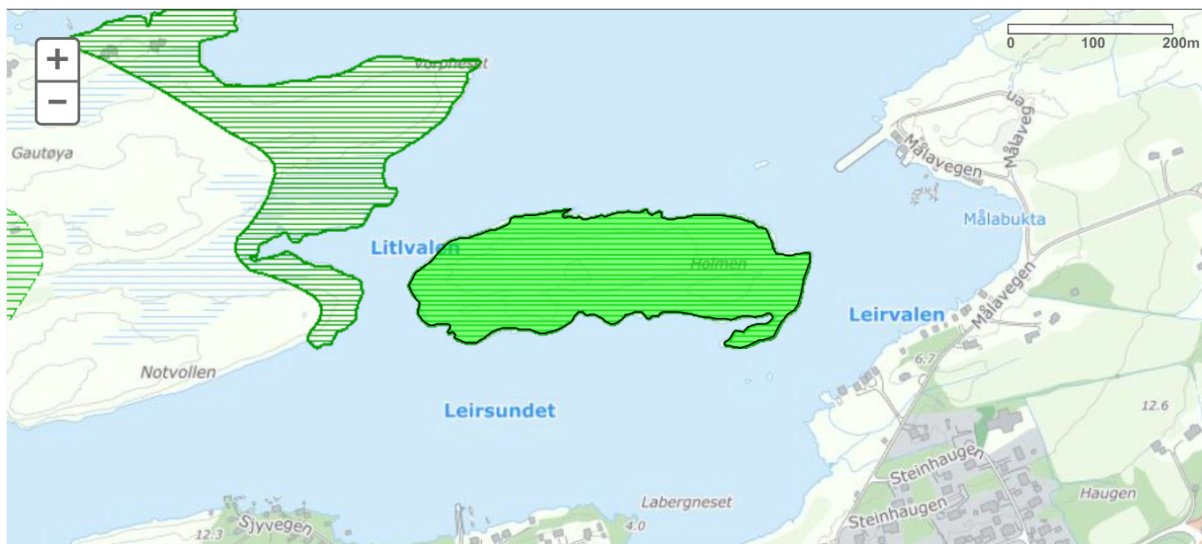
Alle regulerte boligområder ved Leira er avsatt til eneboligtomter. Denne boformen er også enerådende i de eksisterende boligområdene ved Leira, bortsett fra omsorgsboligene ved Juletreskogen. Manglende mangfold av botilbud er uheldig for videre utvikling av Leira som bosted. Leiligheter og mindre tomter for eneboliger gir mulighet for klimavennlige energiløsninger, bedrer tilgangen til bolig for et bredere utvalg av befolkningen og øker valgmuligheten for etablerere. Strandheim ligger svært sentralt på Leira, og har god tilgang til teknisk og sosial infrastruktur. Beliggenheten er attraktiv, med kort avstand til friluftsområder, sjø, naustområder og småbåtanlegg. Tilrettelegging for leilighetsbygg og små eneboligtomter med høy utnyttning vil representere et nytt botilbud ved Leira, og sannsynligvis styrke Leira som et viktig bosted i Aure kommune.

Med dagens situasjon «null-alternativet» forventes sporadisk utbygging av eneboliger rundt om på Tustna å fortsette, enten i regulerte områder eller på dispensasjon fra gjeldende kommuneplan. Leiligheter og mindre eneboliger vil være vanskelig tilgjengelig, og dette kan hemme utviklingen ved Leira, sammenlignet med utbyggingsalternativet.

Naturmangfold, økosystemer og miljømål

Planområdet omfatter ei strandlinje på ca. 60 meter innerst i Målabukta, mellom eksisterende naustområde i sør og småbåtanlegg med naustområde i nord. Kommunal vei passerer i kort avstand langs hele strandlinja, og nord for planområdet går veifyllinga ut i sjøen. Stranda må sies å være vesentlig påvirket av vei og bebyggelse, og potensialet for å ødelegge viktige biotoper eller naturtyper vurderes som lavt. Planen forutsetter masseutskifting og oppfylling av nausttomter i strandsonen. Mudring utover selve byggegrunnen er ikke planlagt. I likhet med øvrige naust ved Leirvalen forutsettes ut- og inndraging av båt å foregå på flo sjø.

Et område med naturbeitemark er registrert på Holmen litt utenfor planområdet, ifølge Naturbasen. Naturverdiene innenfor lokaliteten er spesielt knyttet til holmens bruk som saubeite gjennom lengre tid. Rødlista beitemarkssopp ble funnet ved registrering i Naturbasen, og registrator antar at potensialet for ytterligere forekomster er stort. Den østlige delen av holmen, som vender mot planområdet er trukket fram som en særlig verdifull del av lokaliteten. Lokaliteten er vurdert å inneholde naturtypene strandeng og kystlynghei. Reguleringsplanen fører ikke til noen form for inngrep i den registrerte naturlokaliteten. Økt ferdsel kan øke omfanget av ilandstigning på holmen, men dette vurderes ikke å være en stor fare for artsmangfold og naturtyper på holmen. Ferdsele er dessuten allerede relativt stor i dette sjøområdet, og reguleringsplanen bidrar med en relativt liten økning.



Figur 12. Registrert naturbeitemark

Det registrerte naturområdet er ifølge Naturbasen også registrert som friluftsområde, se underkapittel Friluftsliv på neste side. Med dagens situasjon «null-alternativet» vil Holmens status som både naturområde og friluftsområde fortsette, men planområdets tilskudd av nye brukere vil utebli.

Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminnemyndighetene ved Møre og Romsdal fylkeskommune og NTNU Vitenskapsmuseet er varslet om oppstart av planarbeidet. Ingen av disse har signalisert krav om arkeologiske undersøkelser.

Kulturmiljøet i planområdet består av beitemark i langt fremskredet gjengroing, med et fraflyttet bolighus, som står til nedfalls. Rundt planområdet preges kulturmiljøet av gårdsbebyggelse, dyrket mark, naustbebyggelse ved sjøen og ei småbåthavn litt lenger nord. En kommunal vei passerer nært stranda gjennom hele planområdet.

I reguleringsplanen er en 4 meter bred buffersone satt av mot dyrket mark i nordøst. Arealer nært nærmeste gårdsbebyggelse i sør er avsatt til lek, parkeringsanlegg og veiareal. Planlagt boligbebyggelse vil ligge minst 20 meter fra nærmeste uthus på naboeiendommen i sør, og minst 35 meter fra bolighuset på samme eiendom. Planlagt boligbebyggelse vil til en viss grad bryte med eksisterende utbyggingsmønster, men avstanden til eksisterende bebyggelse bidrar til å begrense denne virkningen. Byggehøyder er satt slik at nye bygg i praksis vil begrenses til to etasjer, som er vanlig i området fra før.

Med dagens situasjon «null-alternativet» vil skogen som nå er avvirket vokse opp igjen, enten ved planting eller naturlig forynging. Arealer registrert som kulturbeite vil sannsynligvis fortsette å gro igjen med skog, selv om arealet ikke blir aktivt gjenplantet.

Friluftsliv

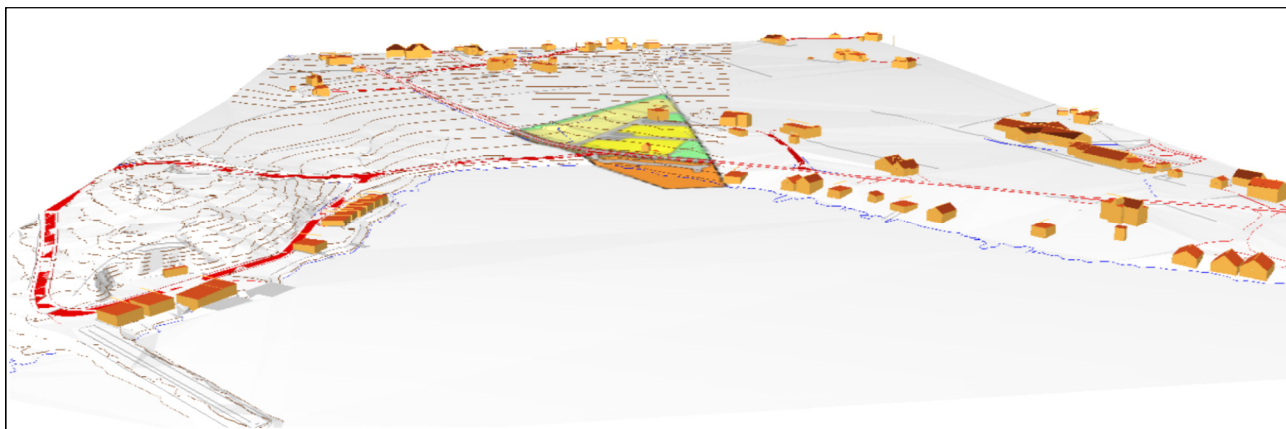
Østre deler av Gautøya og Holmen litt lenger øst er registrert som friluftsområde i friluftsdatabasen FRIDA. Området består av et sund med tilstøtende landareal og langgrunne strender brukt til bading. Reguleringsplanen påvirker ikke friluftsområdet, men kan bidra med nye brukere av området.

Reguleringsplanen berører for øvrig ikke attraktive strandområder, bade- eller fiskeplasser, men legger til rette for bedre adkomst til sjøen, via planlagte naust. Naustområdet tar i bruk strandsone til bebyggelse, men området blir tilrettelagt og skal være åpent for alminnelig ferdsel etter Friluftsløven.

Med dagens situasjon «null-alternativet» vil Holmens status som både naturområde og friluftsområde fortsette, men planområdets tilskudd av nye brukere vil utebli. Friluftsområdets kvalitet vurderes ikke å bli vesentlig endret verken med utbyggings- eller nullalternativet. Planområdets strandsone forblir ubebygget, men vil fortsatt være berørt av nærliggende kommunal vei, og ikke tilrettelagt.

Landskap, arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet

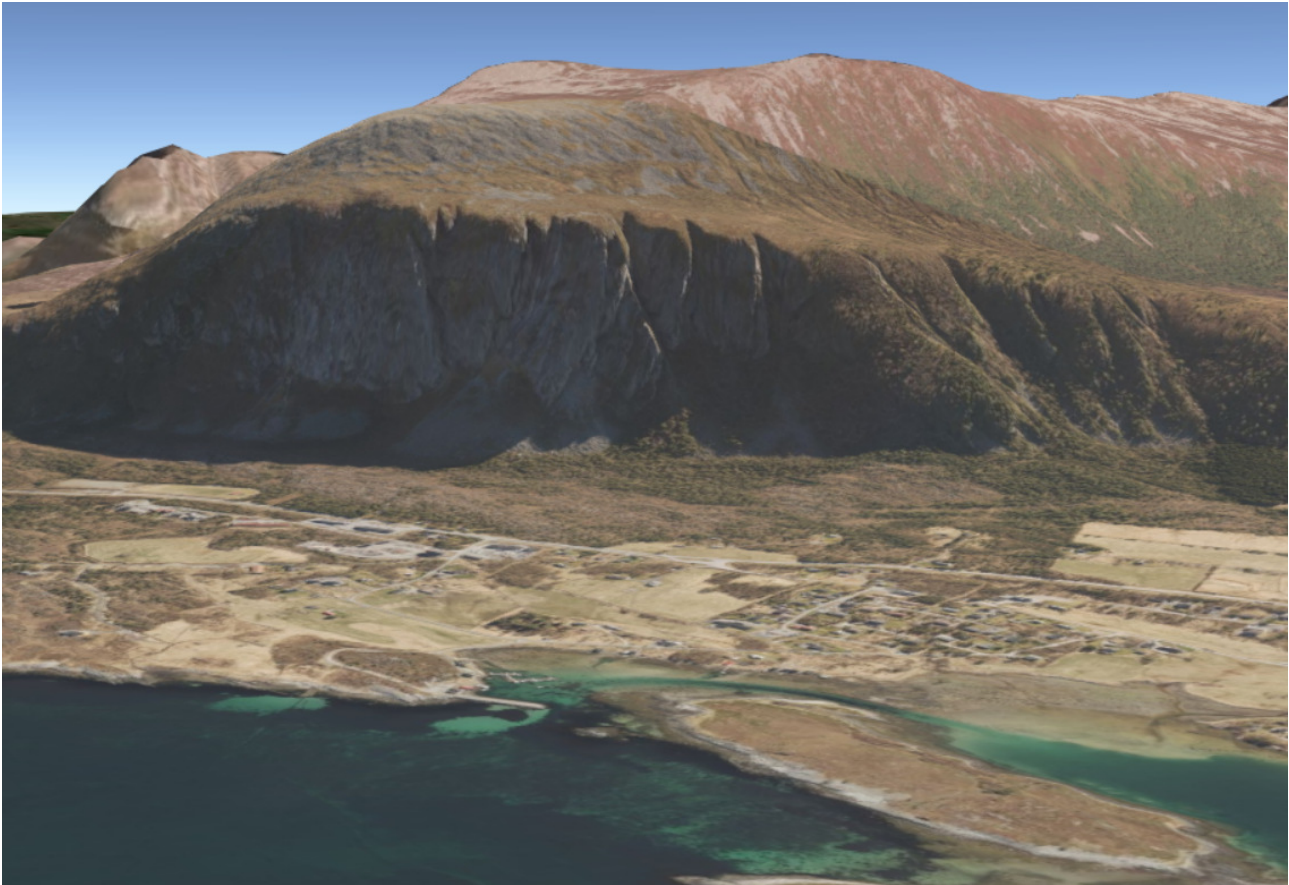
Landskapet rundt planområdet preges av relativt flate jordbruksområder med spredt boligbebyggelse, samt et boligfelt mot sør. Terrenget stiger slakt fra sjøen, både nord-, øst- og sørover, med gradvis økende helning i alle retninger. Ved eksisterende småbåtanlegg i nord ligger en liten men markert kolle ca. 200 meter fra senter av planområdet. Ett av de majestetiske Tustnafjella, Knubben, reiser seg ca. 1 km øst for planområdet, med toppen 680 moh. ca. 2 km fra planområdet.



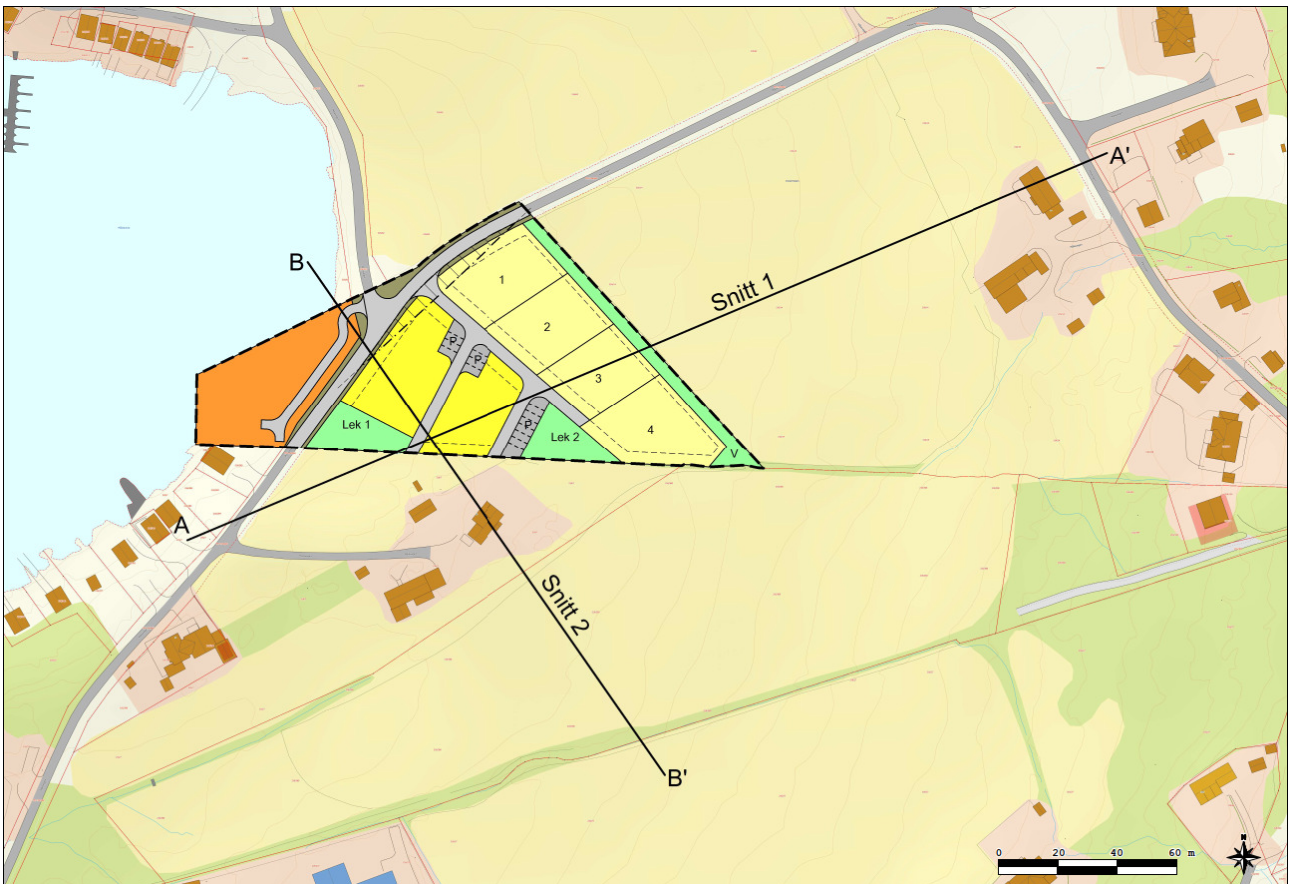
Figur 13. Enkel terrengmodell av planområdet og nærområdet



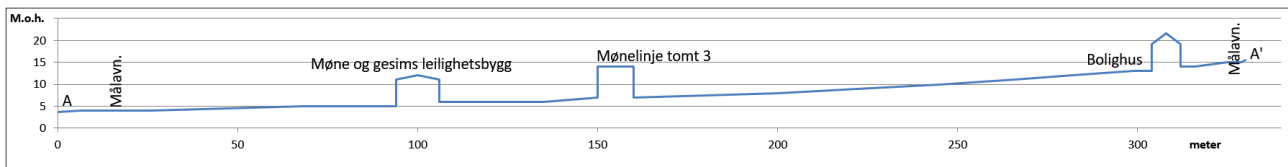
Figur 14. Oversiktskart



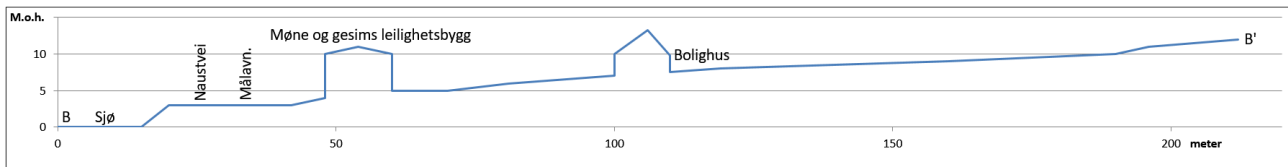
Figur 15. Leira, med Knubben i bakgrunnen, Norge i bilder



Figur 16. Oversiktskart snitt-tegninger



Figur 17. Snitt 1



Figur 18. Snitt 2

Forurensning og vannmiljø

Ingen nåværende eller historiske forurensende virksomheter er kjent i nedslagsfeltet til Målabukta, utover landbruk. Planlagt utbygging kan medføre grunnarbeid i store deler av planområdet, og naustbygging vil medføre noe utskifting av bunnsedimenter øverst i fjæresonen. Ut fra kjent historikk i området vurderes faren for berøring med forurensede masser å være lav.

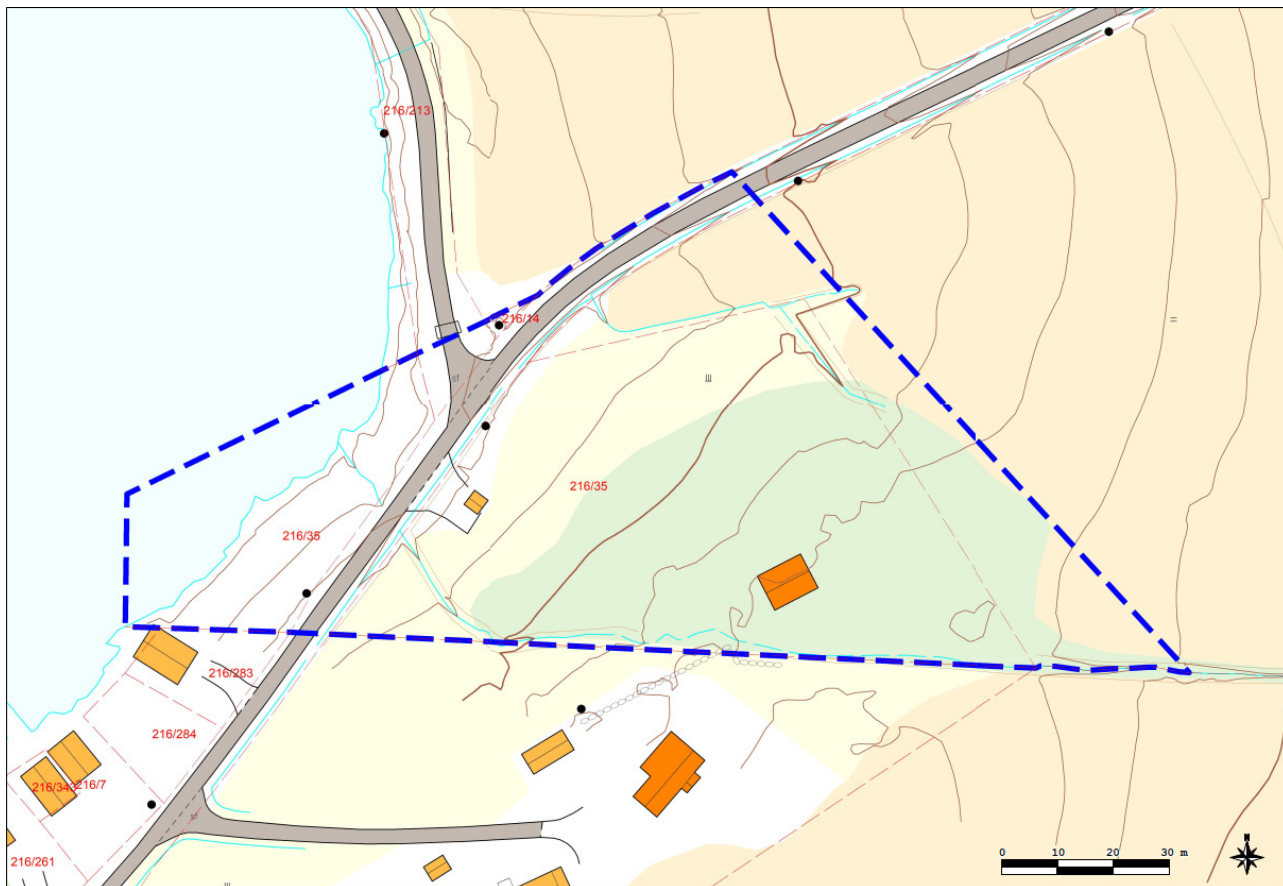
Enkelte eksisterende bolighus ligger relativt nært planområdet, det nærmeste ca. 15 meter unna. For øvrig er ingen støyfølsom arealbruk lokalisert i nærheten av planområdet. Planlagte tiltak vil ikke generere vesentlig støy, utenom anleggsarbeid, og støydempende tiltak vurderes ikke påkrevet.

Planlagte naust innebærer trafikkerings med fritidsbåter. Faren for akutt forurensning ved uhell er tilstede, men mengdene vil i tilfelle være små og tilfellene sjeldne. Stell og vedlikehold av fritidsbåter er lite aktuelt innenfor planområdet, da det ikke er satt av plass til dette.

Nullalternativet vil innebære småbåttrafikk til eksisterende naust. Planlagte naust vil med null-alternativet ikke bli bygget, men det kan fortsatt være en viss risiko for forurensning knyttet til eksisterende naustområde.

Jordressurser og viktige mineralressurser

Planlagte tiltak tangerer registrert fulldyrket areal i øst og berører et areal registrert som kulturbeite innenfor planområdet. Kulturbeitet inngår i bnr. 35, som er registrert som boligeiendom. Det fulldyrkede arealet tilhører landbrukseiendommen bnr. 14. Et gjerde som følger planavgrensingen skiller den berørte dyrkamarka fra gårdens øvrige dyrkamark. Dyrkamarka som inngår i planen bærer preg av lite bruk, og holder lavere kvalitet enn dyrkamarka utenfor planområdet.



Figur 19. Markslagskart



Figur 20. Flyfoto, Norge i bilder

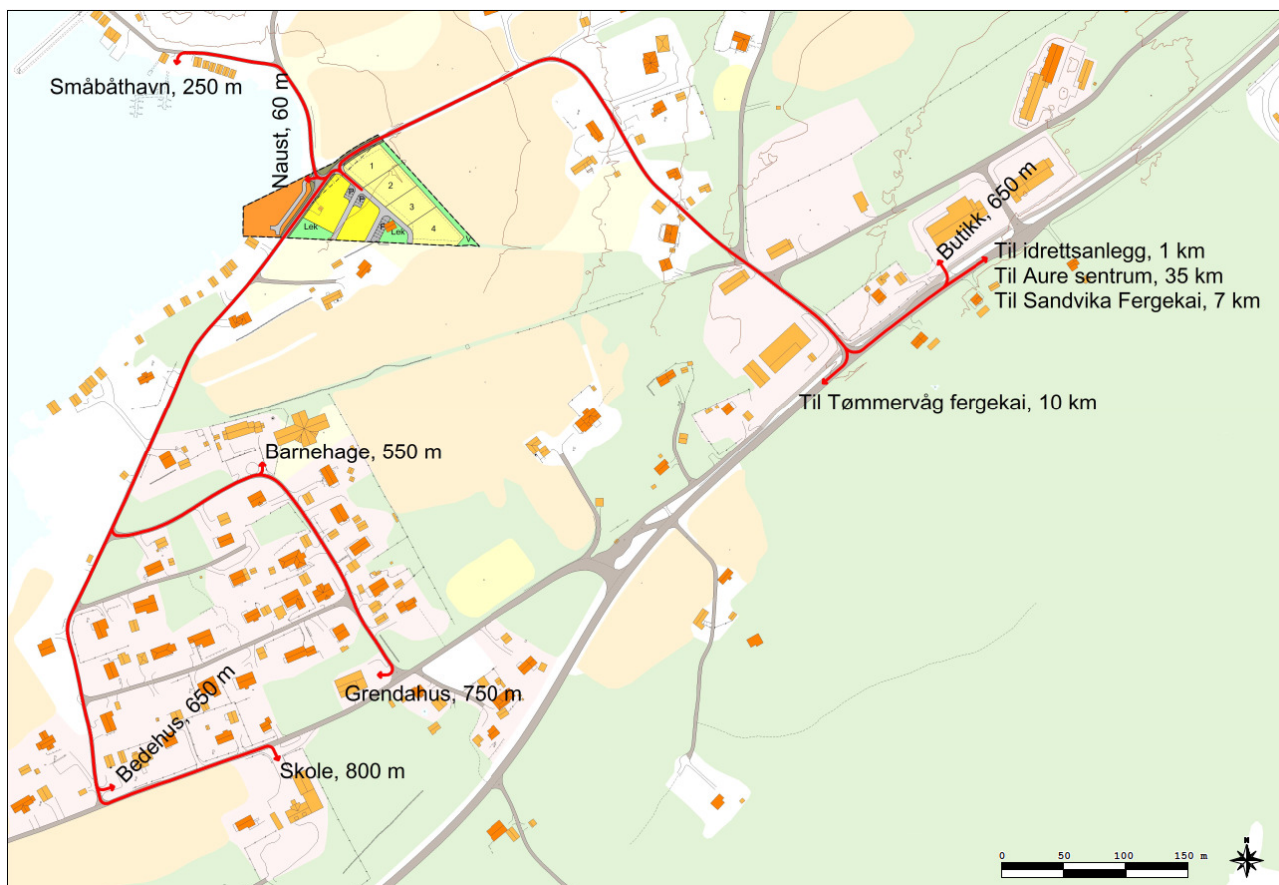
Både dagens situasjon «null-alternativet» og utbyggingsalternativet innebærer fortsatt drift av jordbruksarealene som i dag er i drift. Med null-alternativet vil nærheten til boligbebyggelse være uforandret, som i dag.

Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger

Planlagt utbygging vil medføre nye botilbud i gangavstand fra viktige funksjoner ved bygdesenteret Leira. Et effektivt gang- og sykkelveinett legger til rette for begrenset energibruk ved transport, og tett bebyggelse legger til rette for effektive energiløsninger.

Planområdet har adkomst via eksisterende kommunal vei Målavegen både fra sør og øst. Veien er av enkel standard med ett kjørefelt, men er i god teknisk stand. Den østlige traséen vil være raskeste vei mellom planområdet og hovedveinettet, med kjørelengde ca. 600 m fra veikrysset FV 680/Målavegen ved «Neasbygget». Nærmeste butikk og idrettsanlegg ligger også i denne retningen, med kjørelengde hhv. 650 m og 1 km. I dag fungerer denne veien som adkomstvei til småbåthavn i Målabukta og til spredt gårds- og boligbebyggelse i området.

Fra sør vil adkomsten gå via veikrysset FV 680/Leiravegen via Steinhaugvegen og videre på Målavagen fram til planområdet. Kjørelengden fra fylkesveien vil være ca. 900 meter denne veien. Den sørlige adkomsten brukes i dag som adkomst til grendahus, skole, barnehage, bedehus, Haugen boligfelt og småbåthavn i Målabukta. Denne traséen vil være hovedadkomst mellom planområdet og de lokale funksjonene nevnt ovenfor.



Figur 21. Forventet transportmønster

Oppsummert vil transportmønsteret i området i stor grad være det samme før og etter gjennomføring av planlagte tiltak, altså både med «null»- og utbyggingsalternativet, med noe økt trafikkmengde etter utbygging. Trafikkmengden er ikke målt for de kommunale veiene i området, men trafikken er lav. 14 nye boenheter vil etter gjeldende erfaringstall kunne bidra med ny trafikk inntil 70 ÅDT (årsdøgnetrafikk), fordelt på de to adkomstretningene. Dette er et vesentlig tilskudd til dagens trafikkmengde, men trafikkmengden vil fortsatt være lav. Veinettet vurderes å ha tilstrekkelig kapasitet til å tåle tilleggsbelastningen. Trafikkmengde

og dimensjonerende hastighet tilsier også at det lokale veinettet vil egne seg godt for myke trafikanter, og som trygg skolevei. Skole og barnehage ligger godt innenfor gangveiradius, og uten behov for å ferdes langs mer trafikkerte veier. Adkomst til butikk og idrettsanlegg går til dels langs FV 680, men med godt utbygd gang- og sykkelvei hele strekningen.

Beredskap og ulykkesrisiko

Planlagte tiltak kan påvirke risiko og sårbarhet i planområdet og omkringliggende områder. Risikofaktorene er gruppert og farepotensialet er vurdert i tabell 3.

Vurdering av sannsynlighet for uønskede hendelser er klassifisert i:

1. Lite sannsynlig – mindre enn én hendelse i løpet av 50 år
2. Mindre sannsynlig- mellom én hendelse i løpet av 10 år og én hendelse i løpet av 50 år
3. Sannsynlig – mellom én gang i løpet av ett år og én gang i løpet av 10 år
4. Meget sannsynlig – mer enn én gang i løpet av ett år

Vurdering av uønskede hendelsers alvorlighetsgrad er klassifisert som:

1. Ufarlig - Ingen person- eller miljøskader
2. En viss fare - Få eller små person- eller miljøskader
3. Kritisk - Alvorlig personskade, alvorlig miljøskade med restitusjonstid < 1 år
4. Farlig – Alvorlig personskade, inntil én død person, alvorlig miljøskade med restitusjonstid > 1 år
5. Katastrofalt – En eller flere døde, alvorlige og langvarige eller uopprettelige miljøskader

Vurderingskriteriene ovenfor er oppsummert i tabell 1 nedenfor. Kombinasjoner merket rødt angir risikopotensiale som må håndteres med tiltak. Gul sone angir risikopotensiale der tiltak skal vurderes.

| Sannsynlighet: | | | | | |
|-----------------------|------------|-----------------|------------|-----------|-----------------|
| 4. Meget sannsynlig | | | | | |
| 3. Sannsynlig | 30 og 31 | 5, 29 | | | |
| 2. Mindre sannsynlig | | 32 | | | |
| 1. Lite sannsynlig | | 1, 2, 3 og 16 | 36 | | |
| Konsekvens: | 1. Ufarlig | 2. En viss fare | 3. Kritisk | 4. Farlig | 5. Katastrofalt |

Tabell 2: Oppsummering av risiko, med henvisning til hendelsesnummer i tabell 2 nedenfor

Tallene i tabell 2 over refererer til hendelsesnummer, som er nærmere beskrevet i tabell 3 nedenfor. Nullalternativet vil ikke tilføre ny risiko til den aktuelle lokaliteten, men kan i prinsippet bidra til å opprettholde risiko ved andre anlegg og installasjoner. Risiko og risikohåndtering ved andre lokaliteter er ikke vurdert.

| Hendelse/situasjon | Aktuelt | Sannsynlighet | Virkning | Risiko | Kommentar |
|---|---------|---------------|----------|--------|---|
| Naturreisiko – Er området utsatt for eller kan tiltak i planen medføre risiko for: | | | | | |
| 1. Masseras /skred | Ja | 1 | 2 | | Se neste underkapittel, Klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred. |
| 2. Snø-/isras | Nei | | | | |
| 3. Flomras | Nei | | | | |
| 4. Elveflom | Nei | | | | |
| 5. Tidevannsflom | Ja | 3 | 2 | | Planen legger til rette for naust nær sjøen. Nye bygg på land, i sikkerhetsklasse S1, må dimensjoneres for å tåle vannstand inntil kote 2,4 (NN2000) pluss bølgeoppslag, jf. gjeldende veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). Planområdet ligger svært godt skjermet mot bølger, innenfor moloen i Målåbukta småbåthavn, Holmen og Gautøya. Dimensjonerende vannstand settes til kote 2,6 (NN2000). |
| 6. Radongass | Nei | | | | |
| 7. Vind | Nei | | | | |
| 8. Nedbør | Nei | | | | |
| Bygde omgivelser – Kan tiltak i planen medføre skade på: | | | | | |
| 9. Veg, bru, kollektivtransport | Nei | | | | |
| 10. Havn, kaianlegg | Nei | | | | |
| 11. Sykehus, omsorgsinstitusjon | Nei | | | | |
| 12. Skole barnehage | Nei | | | | |
| 13. Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy | Nei | | | | |
| 14. Brannslukningsvann | Nei | | | | |
| 15. Kraftforsyning | Nei | | | | |
| 16. Vannforsyning | Nei | | | | |
| 17. Forsvarsområde | Nei | | | | |
| 18. Rekreasjonsområder | Nei | | | | |
| Forurensningskilder – Berøres planområdet av: | | | | | |
| 19. Akutt forurensning | Nei | | | | |
| 20. Permanent forurensning | Nei | | | | |
| 21. Støv og støy; industri | Nei | | | | |
| 22. Støv og støy; trafikk | Nei | | | | |

| | | | | | |
|---|-----|---|---|--|--|
| 23. Støy; andre kilder | Nei | | | | |
| 24. Forurensning grunn | Nei | | | | |
| 25. Høyspentlinje | Nei | | | | |
| 26. Risikofylt industri | Nei | | | | |
| 27. Avfallsbehandling | Nei | | | | |
| 28. Oljekatastrofeområde | Nei | | | | |
| Forurensning – Kan tiltak i planen medføre: | | | | | |
| 29. Fare for akutt forurensning | Ja | 3 | 2 | | Uhell ved håndtering av olje og drivstoff kan forårsake mindre punktutslipp ved planlagte naust. Reguleringsbestemmelsenes § 3 gir pålegg om oppslag av kontaktinformasjon til brannvakt, som kan bistå ved akutt forurensning. |
| 30. Støy og støv fra trafikk | Ja | 3 | 1 | | Nye boliger vil generere ny personbiltrafikk, og tyngre trafikk i anleggsperioder. Personbiltrafikken ventes ikke å avgi sjenerende støy, men kan bidra med støv til omgivelsene i tørre perioder. Anleggstrafikk ved utbygging vil potensielt kunne avgi støy og støv til bolighus i området, men i så fall kun kortvarig, og av lavt omfang. |
| 31. Støy og støv fra andre kilder | Nei | | | | |
| 32. Forurensning av sjø | Ja | 2 | 2 | | Punktutslipp ved uhell med drivstoff og andre kjemikalier ved planlagte naust kan forekomme, og man kan ikke utelukke at forurensning kan havne i sjøen. Omfanget vil være lavt og ikke regelmessig. |
| 33. Risikofylt industri | Nei | | | | |
| Transport - Er det risiko for: | | | | | |
| 34. Ulykke med farlig gods | Nei | | | | |
| 35. Begrenset tilgjengelighet pga. vær-/føreforhold | Nei | | | | |
| 36. Ulykke i av- og påkjørsler | Ja | 1 | 3 | | Ny avkjørsel fra kommunal vei vil bli etablert, og trafikken over eksisterende veikryss ved FV 680 vil øke. Avkjørselsforholdene vil være meget gode begge steder, og sannsynligheten for ulykker er lav. Frisiktsoner er sikret i reguleringsplanen. |
| 37. Ulykker med gående - syklende | Nei | | | | |
| 38. Ulykke ved anleggsgjennomføring | Nei | | | | |
| Andre forhold - Risiko knyttet til tiltak og omgivelser: | | | | | |
| 39. Fare for terror/sabotasje | Nei | | | | |

| | | | | | |
|--|-----|--|--|--|--|
| 40. Regulerede vannmagasin med usikker is /varierende vannstand | Nei | | | | |
| 41. Fallfare ved naturlige terrengformasjoner samt gruver, sjakter og lignende | Nei | | | | |
| 42. Andre forhold | Nei | | | | |

Tabell 3: Risiko- og sårbarhetsanalyse

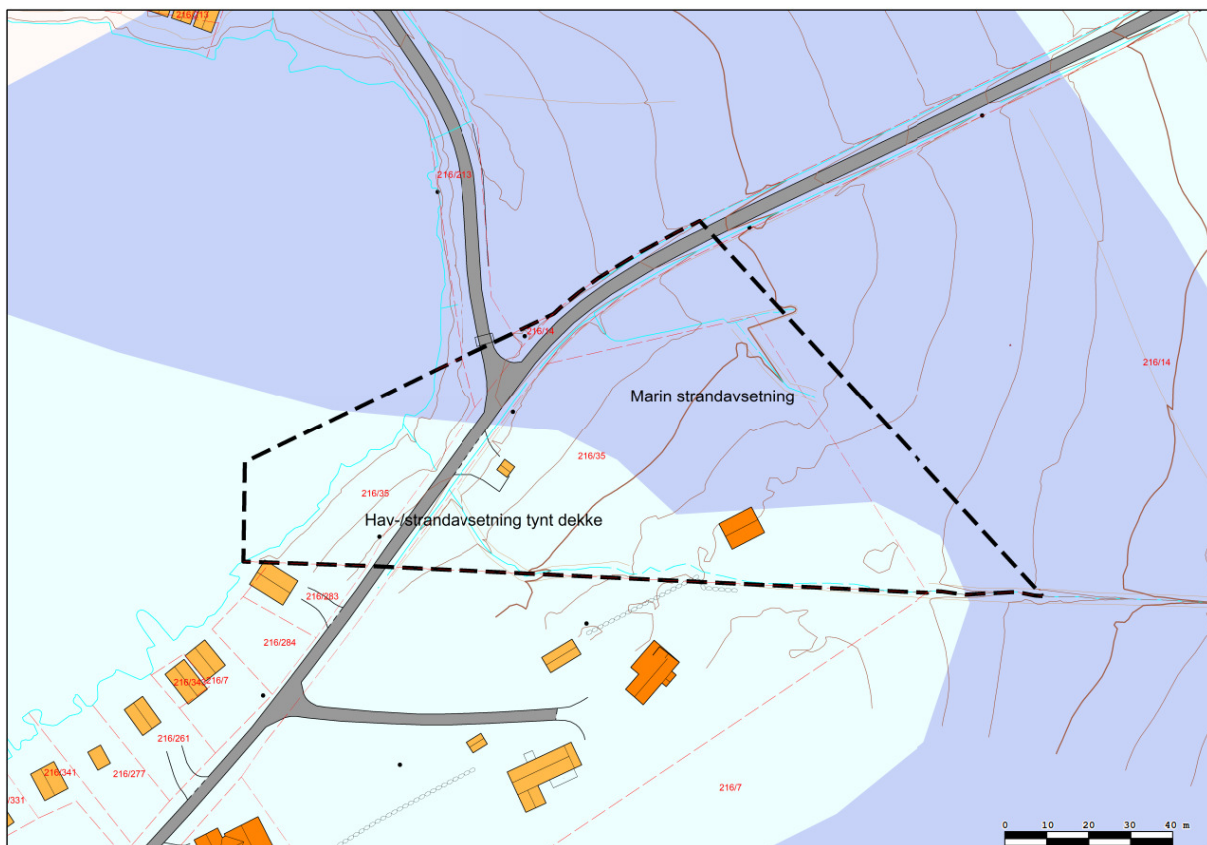
Klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred

Klimaendringer kan potensielt medføre økt fare for ras, som følge av økt nedbørintensitet. I rasutsatte områder vil terrenginngrep under gitte forhold kunne utløse skred. Nedre deler av planområdet ligger ved sjøen, og kan være utsatt for havnivåstigning og stormflo.

NGU's aktsomhetskart viser ingen mulige utløpsområder for flomskred, snøskred eller steinsprang i eller i nærheten av planområdet.

NGU's løsmassekart viser marine strandavsetninger og tynne hav- og fjordavsetninger i hele planområdet. Prøvegravinger viser at avsetningene har liten tykkelse. Alle tiltak vil være fundamentert på fast grunn. I planlagt naustområde vil bunnsedimenter i fjæra graves bort, før planering av byggetomter.

Terrenghelningen i bakkant av planlagte tiltak ligger mellom 5% og 10% flere hundre meter i alle retninger på land, og sjøbunnen i sundet utenfor planområdet er svært langgrunn flere hundre meter utover. Ustabile masser vil ikke bli belastet som følge av planlagte tiltak og faren for utglidninger eller områdeskred vurderes som svært lav.



Figur 22. Løsmassekart NGU

Verken planlagt tiltak eller null-alternativet vurderes å være forbundet fare for utløsning av skred. Se for øvrig punkt 5 i ROS-analysen over.

Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen

Boligområdet ligger innenfor gangavstand til viktige funksjoner som butikk, idrettsanlegg, forsamlingshus og attraktive friluftsområder på sjø og land. Dette kan bidra til økt fysisk aktivitet framfor bilbruk ved transport mellom boligområdet og lokale funksjoner og friluftaktiviteter.

Planlagt naustområde kan bli en møteplass for beboere i lokalmiljøet, og vil dessuten forbedre tilgjengeligheten til sjøen som rekreasjonsområde for brukerne.

Med dagens situasjon «nullalternativet» har planområdet i seg selv liten betydning for befolkningens helse. Eksisterende samfunnsfunksjoner og fritidstilbud ved Leira vil brukes som i dag, gitt dagens folketall og demografi.

Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett

Eksisterende veinett er lavt trafikkert, og innbyr til lav trafikkhastighet. Stigningsforholdene i det lokale veinettet tilfredsstillende kravene til universell utforming, og veinettet egner seg godt for myke trafikanter med varierende alder og helsetilstand. Lokalveinettet munner ut i en hovedvei med godt utbygd gang- og sykkelveinett. Planlagte tiltak bidrar til å utnytte et godt utbygd gang- og sykkelveinett, og lett tilgjengelige tur- og uteområder i et etablert grendesenter. Tettheten av både myke trafikanter og motorkjøretøy vil øke noe, men ikke mer enn veinettet er dimensjonert for. Planlagte tiltak vurderes ikke å medføre behov for utbedringer av gang- og sykkelveinettet utenfor planområdet.

Med dagens situasjon «nullalternativet» vil dagens tilgjengelighet til uteområder og gang- og sykkelveinett opprettholdes uten endringer, og med dagens trafikk tetthet.

Barn og unges oppvekstvilkår

Planlagte boliger ligger i et etablert bo-område ved Leira, nært sosial infrastruktur som skole, barnehage og idrettsanlegg. Planlagte tiltak bidrar til å styrke grunnlaget for disse tilbudene. Natur- og rekreasjonsområder på land og sjø er lett tilgjengelige. Planlagt naustområde og eksisterende småbåtanlegg nært ved gir enkel og familievennlig tilgang til sjøbasert friluftsliv og vil representere et aktivitetstilbud for barn som vokser opp i området. Planlagte tiltak berører ikke eksisterende lekeplasser eller rekreasjonsområder. Se også avsnittet Lekeplass i kapittelet Arealformål.

Med dagens situasjon «nullalternativet» opprettholdes nåværende tilbud på kort sikt. På lang sikt er tilbudene sårbare for endringer i folketall og demografi ved Leira.

Vedlegg

Reguleringskart, datert 11.05.2020

Kopi av innkomne merknader, fra:

- Fylkesmannen i Møre og Romsdal, datert 05.12.2018
- Fylkesmannen i Møre og Romsdal, datert 01.03.2019
- Kystverket 05.11.2018
- Kystverket 18.02.2019
- Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 27.11.2018
- Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 05.03.2019
- NEAS, datert 14.05.2019
- NTNU Vitenskapsmuseet, datert 18.12.2018
- NVE, datert 10.12.2018
- NVE, datert 06.03.2019
- Statens vegvesen, datert 14.01.2019
- Statens vegvesen, datert 08.03.2019

Referat fra oppstartmøte med Aure kommune 13.09.2018

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid, datert 25.01.2018