



SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 19/00848-13
Saksbehandler Dag-Bjørn Aundal

Detaljregulering Mjosundet boligområde1. gangsbehandling

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for kommuneutvikling	03.11.2021	55/21

Hovedutvalg for kommuneutvikling har behandlet saken i møte 03.11.2021 sak 55/21

Møtebehandling

Rådmannens innstilling tas opp til votering.

Votering

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Hovedutvalg for kommuneutvikling sitt vedtak

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens §12-11 blir forslag til detaljregulering for Mjosundet boligområde, del av gnr.7 bnr.3, 77, 79, 99 og 111, lagt ut til offentlig ettersyn samt sendt til sektormyndigheter og naboer med frist på seks uker for å komme med merknader.

detaljregulering Mjosundet boligområde 1.gangsbehandling

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens §12-11 blir forslag til detaljregulering for Mjosundet boligområde, del av gnr.7 bnr.3, 77, 79, 99 og 111, lagt ut til offentlig ettersyn samt sendt til sektormyndigheter og naboer med frist på seks uker for å komme med merknader.

Saksopplysninger Denne saken gjelder

Areal & Plan as har, på vegne av grunneierne Glomstad Eiendom AS og Aure kommune, fremmet forslag til detaljregulering for Mjosundet boligområde. Planen legger opp til at ledige arealer ved tidligere Mjosundet skole kan benyttes til å møte etterspørselen etter boliger i Mjosundet.

Aure kommune hadde oppstartsmøte med planlegger og tiltakshavere den 29.04.2019. Forslag til planprogram ble sendt på høring og kunngjort i Tidens Krav 08.08.2019. Planprogrammet ble fastsatt av Aure kommune den 11.12.2019.

Den 28.09.2021 mottok Aure kommune forslag til detaljregulering for Mjosundet boligområde, og etter en dialog mellom kommunen og planlegger er det gjort mindre justeringer i planforslaget.

Vurdering

Det vurderes at saken vil kunne ha en effekt på følgende av FNs bærekraftsmål:

<input type="checkbox"/>	 Mål 1 Utrydde fattigdom	<input type="checkbox"/>	 Mål 10 Mindre ulikhet
<input type="checkbox"/>	 Mål 2 Utrydde sult	<input checked="" type="checkbox"/>	 Mål 11 Bærekraftige byer og samfunn
<input checked="" type="checkbox"/>	 Mål 3 God helse	<input type="checkbox"/>	 Mål 12 Ansvarlig forbruk og produksjon
<input type="checkbox"/>	 Mål 4 God utdanning	<input type="checkbox"/>	 Mål 13 Stoppe klimaendringene
<input type="checkbox"/>	 Mål 5 Likestilling mellom kjønnene	<input type="checkbox"/>	 Mål 14 Liv under vann
<input type="checkbox"/>	 Mål 6 Rent vann og gode sanitærforhold	<input type="checkbox"/>	 Mål 15 Liv på land
<input type="checkbox"/>	 Mål 7 Ren energi for alle	<input type="checkbox"/>	 Mål 16 Fred og rettferdighet
<input type="checkbox"/>	 Mål 8 Anstendig arbeid og økonomisk vekst	<input checked="" type="checkbox"/>	 Mål 17 Samarbeid for å nå målene
<input checked="" type="checkbox"/>	 Mål 9 Innovasjon og infrastruktur		

Beliggenhet/grunnforhold:



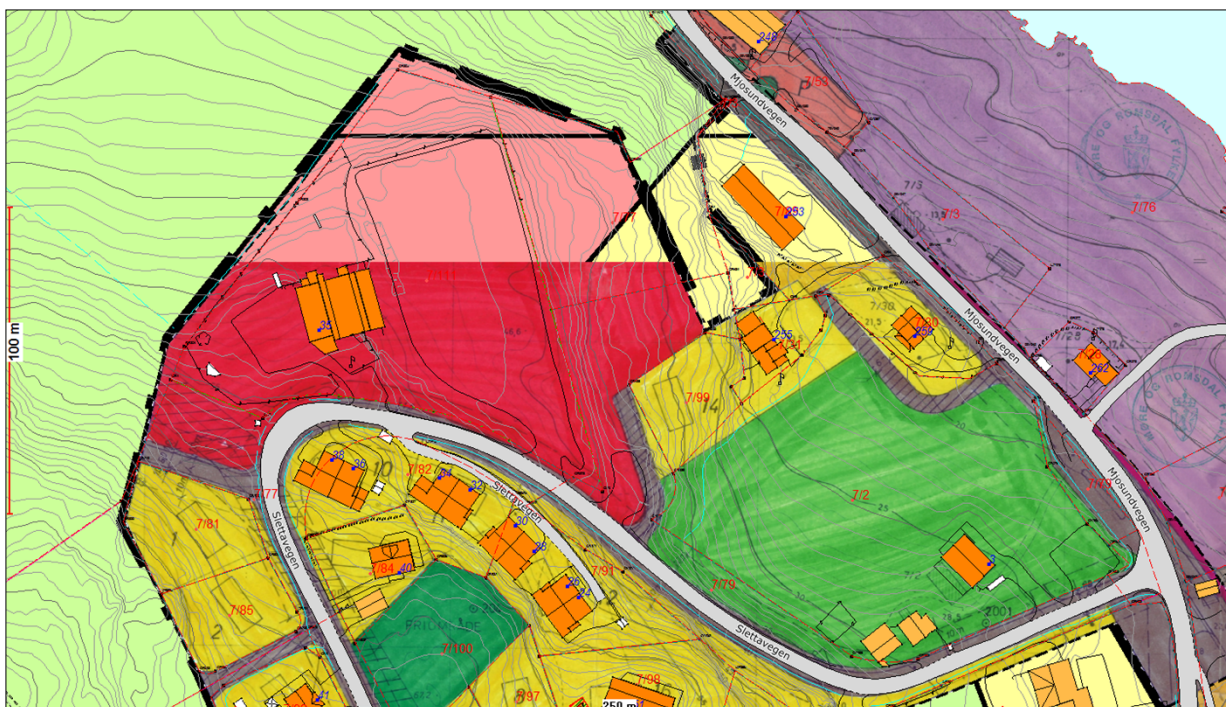
Planområdet er på 25 daa og ligger i Mjosundet, og omfatter eiendommen for den tidligere skolen samt de tilgrensende kommunale eiendommene. Deler av planområdet ble opparbeidet og utbygd til barneskole rundt 1990. Etter at skolen ble nedlagt for ca. 20 år siden er den brukt til varierende formål i kommunens regi og gjennom utleie. Skolen ble solgt til Glomstad Eiendom AS for noen år siden, og det ble inngått avtale om å regulere eiendommen til boligformål sammen med de tilgrensende kommunale eiendommene.

Nedenfor det planerte skoleområdet er det skråninger med blandingskog, ned til et platå ovenfor den eksisterende bebyggelsen langs med fylkesvei 6190.

Eksisterende plansituasjon for området

På kommuneplanens arealdel, vedtatt 20.12.2017, er mesteparten av det foreslåtte planområdet lagt ut til «*offentlig tjenesteyting – nåværende*» med hensynssone om at gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

På reguleringsplanen Mjosundet II, vedtatt 18.02.1987, er mesteparten av det foreslåtte planområdet lagt ut til «*byggeområde – offentlige bygninger*» samt at det er regulert inn ei boligtomt.



Kart: eksisterende reguleringsplan Mjosundet II, vedtatt 1987.

Planforslagets arealformål

Forslaget til reguleringsplan legger til rette for arealformålet «*bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse*» i tre områder; B1, B2 og B3. Området B1 består av det eksisterende skolebygget, som planlegges ombygd til leilighetsbygg. Området B2 ligger på deler av det tidligere uteoppholdsarealet ved skolebygget og er planlagt bebygd med leiligheter, småhus eller rekkehus. Området B3 er planlagt med tomter for eneboliger, hvor detaljene forutsettes avklart gjennom helhetlig situasjonsplan for området.

Infrastruktur

Adkomsten til planområdet kommer via den kommunale Slettavegen som i dag går opp i det eksisterende boligfeltet. De interne veiene inn i det planlagte planområdet er basert på de eksisterende avkjørslene fra den kommunale veien. Slettavegen har lav dimensjonerende hastighet og vurderes til å egne seg godt som trygg skolevei, og en allerede planert opplagsplass ved fylkesvei 6190 er regulert til bussholdeplass. Fartsgrensa er i dag 50 km/t, men kommunen planlegger å sette ned fartsgrensen som en tilpasning til fremtidig økt bruk av den kommunale veien.

Det eksisterer kommunale vann- og avløpsledninger i området som eksisterende skolebygning er tilknyttet, og som planlagte nye bygninger i området kan bli knyttet til. For området B3 må avløp pumpes opp i kommunalt anlegg ved Slettavegen eller føres over naboeiendommer østover og ned til kommunalt anlegg lenger nede.

Landbruksinteresser

Planområdet tangerer fulldyrka mark på naboeiendommen mot nord og vest. Deler av dette er tidligere regulert til offentlig formål, noe som sannsynligvis skyldes unøyaktig kartgrunnlag ved reguleringsarbeidet på 80-tallet. Planforslaget legger opp til å rydde opp i arealformålene, ved at hele bnr.1 (naboeiendommen mot nord) sin del av planområdet blir regulert til landbruksformål. Det vurderes at planforslaget ikke vil gi nye konfliktutfordringer, da eksisterende byggeområde har vært i bruk siden 80-tallet blant annet med en skole som ble nedlagt på 90-tallet.

Vurdering etter Naturmangfoldloven

§ 8 stiller krav til myndighetenes kunnskapsgrunnlag og pålegger myndighetene å bygge på vitenskapelig kunnskap når det treffes beslutninger som kan påvirke naturmangfoldet. Det er ingen registreringer i Naturbasen eller Artskart innenfor planområdet, og det er heller ingen registreringer knyttet til vilt i området.

§ 9 i Naturmangfoldloven inneholder føre-var-prinsippet, som er en retningslinje for hvordan myndighetene skal håndtere tilfellene hvor det er tvil om konsekvensene for miljøet. Føre-var-prinsippet vil dermed komme til anvendelse i situasjoner hvor man ikke har tilstrekkelig kunnskap.

§ 10 omhandler økosystemtilnærming, der påvirkninger og sammenhenger i økosystemet skal sees under ett. Paragrafen skal sikre at nye påvirkninger underlegges en helhetsvurdering av hvilken belastning et økosystem blir utsatt for. Ut fra de opplysninger som foreligger i saken vurderes det til at økosystemet i området ikke skal bli nevneverdig ytterligere belastet som en følge av den planlagte utbyggingen, da området allerede er tatt i bruk til byggeformål.

Kulturminner

Området vurderes ikke til å ha spesielt potensiale for funn av automatisk fredete kulturminner og det er ingen SEFRAK-registrerte bygninger i planområdet.

ROS (risiko og sårbarhet)

Det går en 22 kV høyspentlinje gjennom det sørvestligste hjørnet av planområdet. En sikkerhetssone på 6 meter til hver side av strømførende ledninger er regulert til «*hensynssone – fareområde høyspentlinje*».

Barn og unge

Det er regulert inn en lekeplass sentralt i planområdet på 1,6 daa. Dette arealet skal dekke behovet for lekeplasser i henhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel fra 2017.

Friluftsliv

Forslaget til reguleringsplan berører ingen kjente eller kartlagte friluftslivsinteresser.

Konklusjon/oppsummering: Planforslaget er ikke i tråd med gjeldende reguleringsplan for området da arealformålet på den er offentlig formål. Dette skyldes at skolebygningen som ligger i planområdet er både nedlagt og solgt, mens reguleringsplanen for området ikke er endret. I forbindelse med salget ble det gjort avtale om å regulere den tidligere skole-eiendommen, samt de tilgrensende kommunale eiendommene, til boligformål.

Rådmannen foreslår derfor at forslag til detaljregulering for Mjsundet boligområde blir lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring til sektormyndigheter og naboer med frist på seks uker for å komme med merknader.

Vedlegg

A3+ Reguleringsplanforslag-.pdf

Bestemmelser og beskrivelse med konsekvensutredning.pdf

RETT UTSKRIFT

DATO 3.november.2021