



SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 20/00958-7
Saksbehandler Eddie Freij

157620200003 Kråksundet boligområde - 1.gangsbehandling

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for kommuneutvikling	10.03.2021	8/21

Hovedutvalg for kommuneutvikling har behandlet saken i møte 10.03.2021 sak 8/21

Møtebehandling

Bernt Olav Simonsen og Eddie Freij orienterte i saken
Rådmannens innstilling tas opp til vurdering

Votering

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt

Hovedutvalg for kommuneutviklings vedtak

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens §12-11 blir forslag til reguleringsplan for Kråksundet boligområde, gnr.209 bnr.1, med eventuelle endringer lagt ut til offentlig ettersyn samt sendt til sektormyndighetene og naboer med frist på seks uker for å komme med merknader.

Forslag til endringer i bestemmelsene:

- «Områder regulert til boligbebyggelse kan bebygges inntil maksimal utnyttingsgrad 300 m² BYA, inkludert minimum 2 biloppstillingsplasser per boenhet» endres til følgende:

«Områder regulert til boligbebyggelse kan bebygges inntil maksimal utnyttingsgrad 30 % BYA (bebygd areal) og maks 300 m² BYA, inkludert minimum 2 biloppstillingsplasser per boenhet».

Avløp/Utslipp

Søknad fra Oddmund Ørbog om tillatelse til utslipp av sanitært avløpsvann tilsvarende 65 personer fra 13 boenheter i reguleringsplanen Kråksundet boligområde på gnr 209 bnr 1, blir forhåndsvarslet etter forurensningsloven §§ 12, 85 og 88.

157620200003 Kråksundet boligområde - 1.gangsbehandling

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens §12-11 blir forslag til reguleringsplan for Kråksundet boligområde, gnr.209 bnr.1, med eventuelle endringer lagt ut til offentlig ettersyn samt sendt til sektormyndighetene og naboer med frist på seks uker for å komme med merknader.

Forslag til endringer i bestemmelsene:

- «Områder regulert til boligbebyggelse kan bebygges inntil maksimal utnyttingsgrad 300 m² BYA, inkludert minimum 2 biloppstillingsplasser per boenhet» endres til følgende:

«Områder regulert til boligbebyggelse kan bebygges inntil maksimal utnyttingsgrad 30 % BYA (bebygd areal) og maks 300 m² BYA, inkludert minimum 2 biloppstillingsplasser per boenhet».

Avløp/Utslipp

Søknad fra Oddmund Ørbog om tillatelse til utslipp av sanitært avløpsvann tilsvarende 65 personer fra 13 boenheter i reguleringsplanen Kråksundet boligområde på gnr 209 bnr 1, blir forhåndsvarslet etter forurensningsloven §§ 12, 85 og 88.

Saksopplysninger

Areal & Plan AS har på vegne av grunneier på gnr.209 bnr.1, Oddmund Ørbog, fremmet forslag til reguleringsplan for Kråksundet boligområde.

07.09.2020 mottok Aure kommune varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid.



Den 09.07.2020 ble det avholdt oppstartsmøte for planarbeidet for Kråksundet boligområde. De som deltok i møtet var Aure kommune, planlegger Areal & Plan AS, forslagsstiller Oddmund Ørbog, Odd Erik Ørbog og Øystein Ørbog.
















20.01.2021 mottok Aure kommune planforslag.

Aure kommune har mottatt avløpsplan for 13 planlagte tomter i reguleringsplan for Kråksundet boligområde på gnr 209 bnr 1. Det er oppgitt at resipienten er et mindre følsomt område etter forskriftens punkt 13.8. Rensegraden på minst 20% reduksjon av suspendert stoff, er tenkt oppnådd ved slamavskiller. Anlegget blir dimensjonert for 65pe. Det er søkt om utløp i sjø (Kråksundet) på 10m dybde.

Vurdering

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

	Mål 1 Utrydde fattigdom		Mål 10 Mindre ulikhet
---	--	---	--

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

Beliggenhet/grunnforhold:

Planområdet er ca. 25 daa stort og ligger ved Kråksundet på øya Golma i Aure, ca. 40 km vest for Aure sentrum. Planområdet avgrenses av eiendomsgrenser i vest og nordøst, og for øvrig mot LNF-områder.

Landskapet i og rundt planområdet preges av småkupert og åpent kystlandskap med myrdrag og noe skogsvegetasjon mellom snaue og lave koller.

Planlagt arealbruk:

På kommuneplanens arealdel, vedtatt 20.12.2017, er området avsatt til «boligformål» med bestemmelse om krav til reguleringsplan før det kan tillates tiltak etter Plan- og bygningsloven innenfor området.

Planprogram/konsekvensutredning:

Området inngår som område for fremtidig bolig på kommuneplanens arealdel (2017). Planarbeidet er derfor i tråd med overordnet plan og tiltaket vurderes derfor til ikke å komme inn under forskrift om konsekvensutredning.

Planens arealformål:

Forslaget til reguleringsplan legger til rette for 13 nye tomter til eneboligtomter, med størrelse 1100-1700 m² og nødvendig infrastruktur som veg samt vann- og avløpsanlegg. Lekeplass skal være i nordøstre delen av boligområdet og renovasjon sør for lekeplassen. Det blir etablert tre områder som er avsatt til LNF.

Områder regulert til boligbebyggelse kan bebygges inntil maksimal utnyttingsgrad 30 % BYA (bebygd areal) og maks 300 m² BYA, inkludert minimum 2 biloppstillingsplasser per boenhet.

Gjennom bestemmelsene er det stilt krav om takvinkel på 0° og 40°.

Infrastruktur (adkomst, vann, avløp):

Utslippssaker kommer inn under forurensningsloven, og vedtak blir gjort med hjemmel i denne. Avløpsdelen i forurensningsforskriften kap. 13 regulerer utslipp av avløpsvann mindre enn 1000 pe fra bebyggelse med innlagt vann når utslippet skal tilknyttes mindre avløpsanlegg. Kommunen skal i behandlingen legge vekt på de forurensningsmessige ulempene ved utslippet og fordeler og ulemper tiltaket for øvrig kan medføre. Aure kommune har vedtatt at utslipp under 15pe (personenheter) blir avgjort administrativt, og at større utslipp avgjøres av politisk fagutvalg, Hovedutvalg for kommuneutvikling. Søknad om utslipp fra avløpsanlegg som overstiger 15pe, skal behandles etter forskrift om saksbehandling etter forurensningsloven. Dette innebærer dobbel behandling i utvalget med mellomliggende forhåndsvarsling (bl.a. utlegging til offentlig ettersyn).

Det er ingen bygninger i nærområdet som er aktuelle å knytte til renseanlegget. Anlegget er dimensjonert etter normale forutsetninger for bebyggelsen. Minimumskravet for rensing av avløpsvann vil i dette tilfellet være 3-kamret slamavskiller. Resipienten er klassifisert som fjordområde med god utskifting. Ut fra utslippets størrelse og tidligere praksis i lignende saker, bør utløpet i sjø ned på 10m dybde under laveste lavvann (årsmiddel).

Erfaring viser at det bør være et krav ved utbygging av boligfelt at avløpsanlegg er felles. Da unngår utbygger og myndigheter egne saker for hver enkelt bolig og alt er klarert på forhånd. Videre mener vi resipienten skal tåle belastningen godt da det er gode strøm- og dybdeforhold på stedet. Vi forventer med nevnte tekniske krav, ubetydelige negative konsekvenser av utslippet for natur og brukere av området.

Vi ser på denne bakgrunn ingen grunn til å avslå søknaden om utslippstillatelse, og foreslår at saken blir forhåndsvarslet etter forskrift om saksbehandling etter forurensningsloven.

Eksisterende kommunal vei til Kråksundet sjøbruksmuseum og ny adkomstvei er regulert til kjørevei i fire meters bredde, inkludert kjørebane og veiskulder, dvs. noe bredere enn dagens vei til Kråksundet sjøbruksmuseum. Planlagt ny adkomstvei starter i nordkanten av eksisterende kommunal parkeringsplass til Kråksundet sjøbruksmuseum, og vil legge beslag på en veibredde av parkeringsplassen. Dette er høyeste punkt på eksisterende vei mellom Golmvegen og Sjøbruksmuséet, og avkjørsel her er avgjørende for kurvatur og stigningsforhold til den nye adkomstveien.

Landbruksinteresser:

Reguleringsplanen berører ikke dyrket eller dyrkbar mark, og ingen kjente viktige mineralressurser.

Vurdering i forhold til Naturmangfoldloven:

§ 8 stiller krav til myndighetens 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, det er registreringer knyttet til vilt i området (hjort).

§ 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.

Kulturminner:

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner eller SEFRAK-objekt innenfor området, i nærheten av området ligger Kråksundet sjøbruksmuseet avsatt til hensynssone «bevaring kulturmiljø».

ROS (risiko og sårbarhet):

Klimaendringer kan potensielt medføre økt fare for ras, som følge av økt nedbørintensitet. I rasutsatte områder vil terrenginngrep under gitte forhold kunne utløse skred.

Planområdet består for det meste av grunnlent mark, med rask avrenning i dag. Opparbeiding av tomter og veier vil medføre økt konsentrasjon av overvann ved utløp av drensvann og i veigrøfter. Ingen områder med ustabil grunn vil berøres av overvann fra planlagt utbygging.

Planområdet har ikke strandlinje mot sjø, og vil ikke 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 ingen marine avsetninger og ingen aktsomhetsområder for kvikkleire er registrert i eller i nærheten av planområdet.

Friluftsliv:

Selve planområdet benyttes ikke som friluftsområde i dag. Mesteparten av reguleringsplanen ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø, men grenser ikke direkte til sjø. Terrenget ned mot sjøen er brattlendt og relativt uframkommelig, og er lite brukt til friluftsliv. Et gammelt notnaust ved Sjøbruksmuseet er åpent for publikum, og brukes av allmennheten både til resting og overnatting. Naustet ligger ca. 50 meter fra nærmeste boligtomt, med ca. 15 meter høydeforskjell mellom naustet og boligtomta. Naustets funksjon i friluftslivssammenheng er sterkt knyttet til sjøen, mens boligfeltet ligger bakenfor og vesentlig høyere i terrenget.

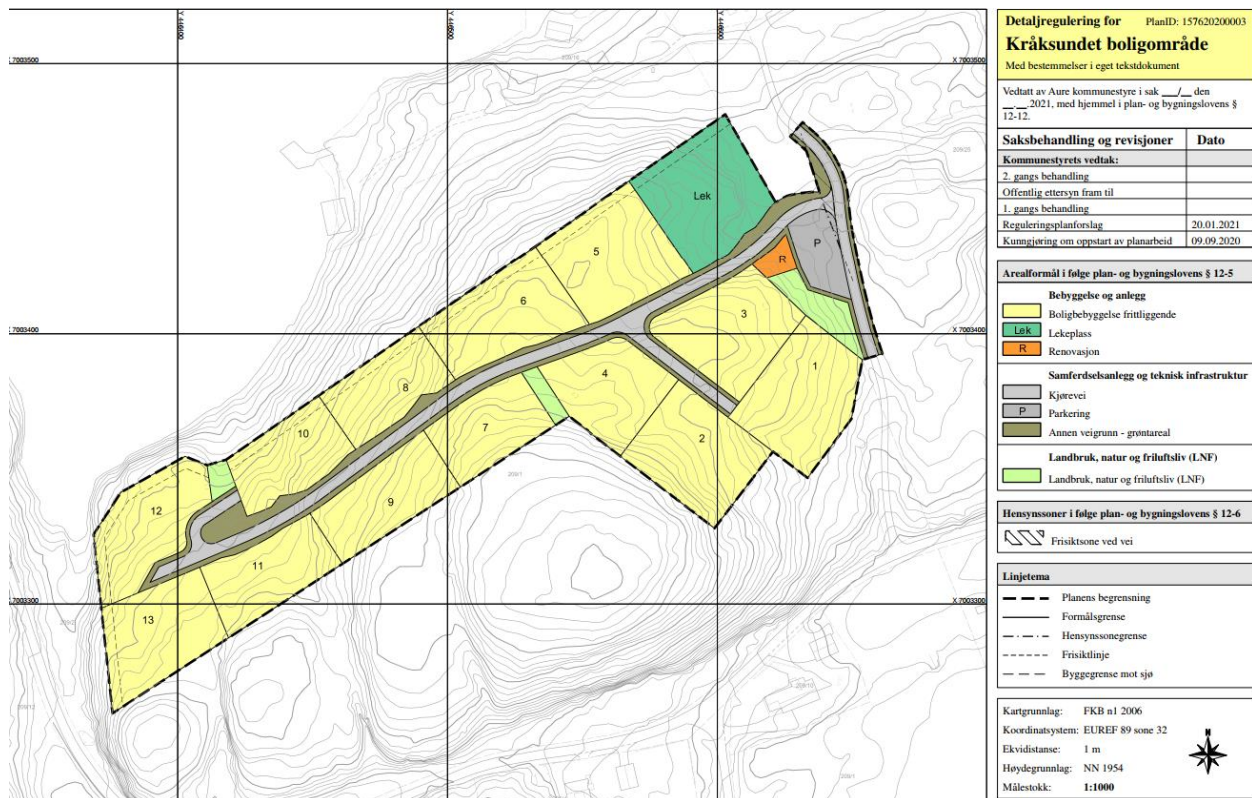
Konklusjon/oppsummering:

Forslaget til reguleringsplan følger opp arealbruken som er vist på kommuneplanens arealdel.

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



Figur 1: Overgripende kart over området



Figur 2: Reguleringsplan

Vedlegg

A3+ Reguleringsplanforslag.pdf

Kråksundet - Bestemmelser og beskrivelse.pdf

A4 - VA-plan.pdf

RETT UTSKRIFT

DATO 11.mars.2021