



SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 20/00909-2
Saksbehandler Dag-Bjørn Aundal

1.gangsbehandling - Detaljregulering Strandheim

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for kommuneutvikling	26.08.2020	49/20

Hovedutvalg for kommuneutvikling har behandlet saken i møte 26.08.2020 sak 49/20

Møtebehandling

Bernt Olav Simonsen orienterte i saken.
Rådmannens innstilling tas opp til votering.

Votering

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Hovedutvalg for kommuneutviklings vedtak

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens §12-11 blir forslag til detaljregulering Strandheim, gnr.216 bnr.14 og 35, lagt ut til offentlig ettersyn samt sendt til sektormyndigheter og naboer med frist på seks uker for å komme med merknader.

1.gangsbehandling

Detaljregulering Strandheim

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens §12-11 blir forslag til detaljregulering Strandheim, gnr.216 bnr.14 og 35, 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 F&A Eiendom AS fremmet forslag til detaljregulering for Strandheim, gnr. 216 bnr.14 og 35 ved Målabukta på Leira. Planforslaget legger opp til to tomter for flermannsboliger og fire tomter for eneboliger.

Aure kommune hadde oppstartsmøte med planlegger og tiltakshaver den 13.09.2018. Planen innebærer ny boligbebyggelse i område avsatt til annet formål i gjeldende kommuneplan, og krever konsekvensutredning. Kommunen konkluderte med at det ikke var nødvendig med planprogram i dette tilfellet.

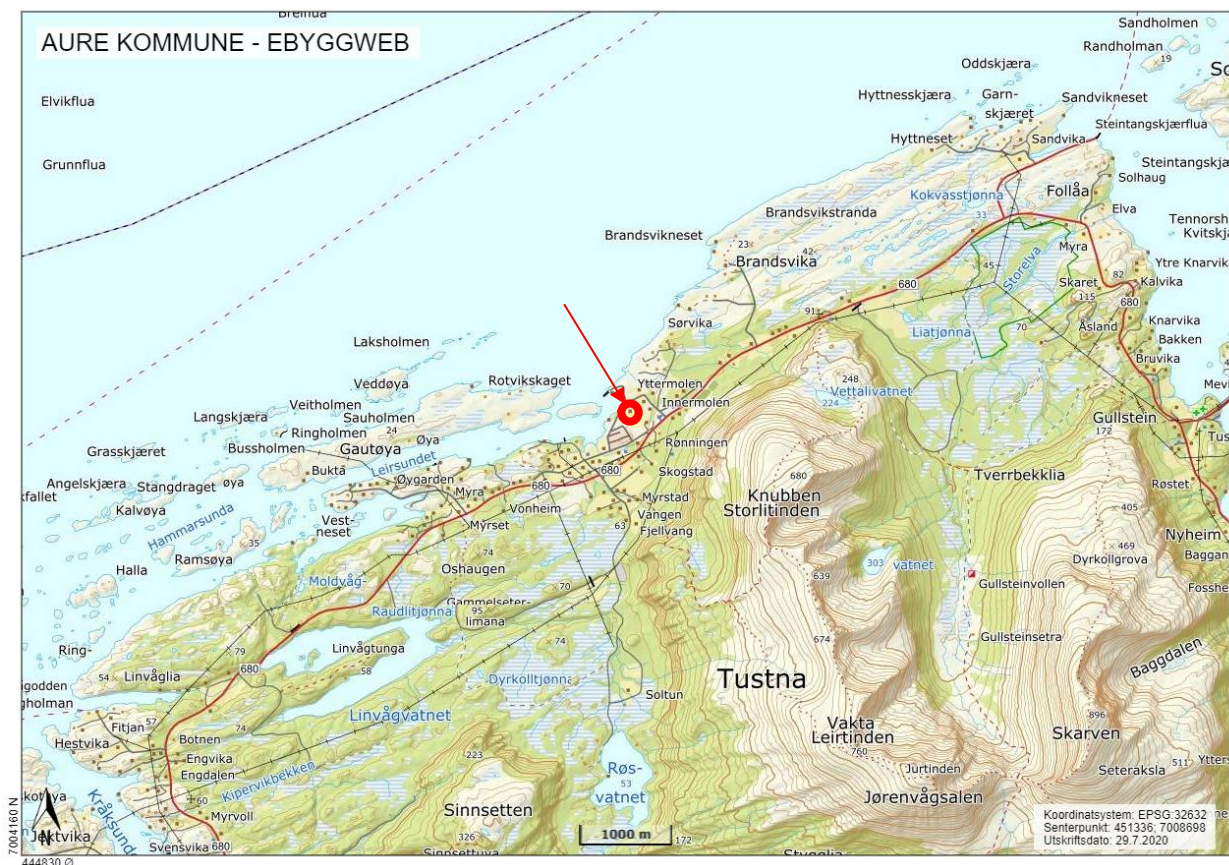
Oppstartsvarsel ble sendt 25.10.2018 og planarbeidet ble kunngjort i Tidens Krav 27.10.2018. Flere regionale myndigheter påpekte at det ikke var anledning til å fravike kravet om planprogram. Planen ble derfor varslet på nytt, med forslag til planprogram, i brev av 25.01.2019.

Hovedutvalg for kommuneutvikling fastsatte i sak 27/19, møtedato 05.06.2019, planprogram for arbeidet med detaljregulering for Strandheim.

Vurdering

Beliggenhet/grunnforhold:

Planområdet er ca. 9 daa stort, og ligger ved Målabukta på Leira. Det avgrenses av eiendomsgrenser i nord og sør, mot sjø i vest og LNF-områder i øst. Området 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.



Figur 1. Oversiktskart. Strandheim markert med rød sirkel.

Planlagt arealbruk:

På kommuneplanens arealdel (2017) er landområdene avsatt til «landbruk, natur og friluftsliv (LNF-område)», mens sjøarealet er avsatt til «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone».

Planprogram/konsekvensutredning:

Med bakgrunn i at planen innebærer ny boligbebyggelse i område avsatt til annet formål i gjeldende kommuneplan medfører dette krav om konsekvensutredning og planprogram. Hovedutvalg for kommuneutvikling fastsatte i sak 27/19, møtedato 05.06.2019, planprogram for arbeidet med detaljregulering for Strandheim.

Konsekvensutredning i henhold til det fastsatte planprogrammet følger som en del av planbeskrivelsen.

Planens arealformål:

Forslaget til detaljregulering inneholder to arealformål til boligbebyggelse. Det ene formålet, «bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse konsentrert» omfatter to områder for flermannsbolig i to etasjer med inntil tre boenheter. Disse områdene ligger vest i planområdet.

Øst i planområdet finner man formålet «*bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse frittliggende*», hvor det er regulert fire tomter med åpning for en- og tomannsboliger på tomtene, vertikaldelt på tomtene 1-3 og horisontaldelt på tomt 4.

Ved strandsonen vest i planområdet er det regulert et område for naust som en naturlig forlengelse av allerede etablert naustbebyggelse i Målabukta.

Infrastruktur (adkomst, vann, avløp):

Vannforsyning kommer fra Leira og Nord-Tustna vannverk. Planområdet ligger tett opp til kommunalt avløpsanlegg og kan tilknyttes dette.

Landbruksinteresser:

Innenfor det foreslåtte planområdet ligger det ca. 1 mål fulldyrka jord, hvorav halvparten er i området mellom Målavegen og eiendomsgrensen mellom gnr.216 bnr.14 og 35. Den andre halvparten består av ytterkanten av det fulldyrka arealet i en lengde av ca. 100 meter. Store deler av dette er foreslått regulert til «*grønnstruktur – vegetasjonsskjerm*» på planforslaget.

I tillegg ligger det ca. 1,5 mål innmarksbeite innenfor det foreslåtte planområdet.

Alle disse landbruksarealene innenfor planområdet vil bli nedbygd og gå tapt som en følge av planforslaget. Men disse bærer preg av lite bruk og holder lavere kvalitet enn dyrkamarka utenfor planområdet.

Naturmangfoldlovens §7-12:

§ 8 stiller krav til myndighetens kunnskapsgrunnlag og pålegger myndighetene å bygge på vitenskapelig kunnskap når det treffes beslutninger som kan påvirke naturmangfoldet.

Det er registrert et område med naturbeitemark på Holmen litt utenfor planområdet, ifølge Naturbasen. Den østlige delen av holmen, som vender mot planområdet er trukket frem 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.

§ 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.

Stranda i området vurderes å være vesentlig påvirket av vei og bebyggelse, og potensialet for å ødelegge viktige biotoper eller naturtyper vurderes som lav.

Kulturminner:

Det er ikke registrert noen arkeologiske funn eller SEFRAK-bygninger innenfor det foreslåtte planområdet.

ROS (risiko og sårbarhet):

Som en del av planbeskrivelsen foreligger det en risiko- og sårbarhetsanalyse. Gjennom denne analysen er det avdekket risikopotensiale for tidevannsflo og akutt forurensning, og disse punktene er fulgt opp gjennom tiltak i reguleringsbestemmelsene.

Barn- og unges interesser:

Planområdet ligger i et etablert bo-område ved Leira, nært sosial infrastruktur som skole, barnehage og idrettsanlegg. To lekeplasser er avsatt langs sørkanten av planområdet ved enden av de planlagte interne kjøreveiene.

Minimumskravet til nærlekeplasser for de minste barna i følge gjeldende kommuneplan oppfylles innenfor planområdet. Når det gjelder områdelekeplass for litt større barn så skal det ifølge kommuneplanen utgjøre minst 1500 m² innenfor 150 meters radius. Rådmannen har forståelse for at dette vanskelig lar seg gjøre innenfor et planområde på 9 daa, hvorav ca. 6,5 daa ligger på landsida av kommunal vei. Men like nord for planområdet er det et stort friområde som er regulert gjennom reguleringsplanen for Målabukta (1985). I tillegg er det kort vei til Steinhaugen boligfelt, hvor det gjennom reguleringsendring i 1977 ble tomt 12 omregulert til formålet lekeplass.

Friluftsliv:

Planområdet ligger i et etablert grendesenter med lett tilgjengelige tur- og uteområder.

Konklusjon/oppsummering:

Selv om forslaget til detaljregulering for Strandheim ikke er i tråd med kommuneplanens arealdel fra 2017, så har rådmannen foreslått at planlegger og tiltakshaver kunne gå videre med planleggingen. Dette begrunnes med at det vurderes til å være behov for at det legges opp til et variert utvalg av boenheter i grendesenteret Leira, blant annet i form av leilighetsbygg.

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

Vedlegg

Strandheim - Bestemmelser og beskrivelse med konsekvensutredning

A3 - Planforslag

RETT UTSKRIFT

DATO 26.august.2020