

---

# Espset hytteområde

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

Del av gnr. 79, bnr. 10 i Aure kommune

---

## Reguleringsbestemmelser og Planbeskrivelse

---

# Innhold

Reguleringsbestemmelser .....	3
§ 1 Planområde .....	3
§ 2 Reguleringsformål .....	3
§ 3 Fellesbestemmelser .....	3
§ 4 Fritidsbebyggelse .....	3
§ 5 Kjørevei .....	4
§ 6 Parkering .....	4
§ 7 Friområde .....	4
§ 8 Naust .....	4
§ 9 Frisiktsone ved vei .....	4
Planbeskrivelse .....	5
Areal & Plan as 22.02.2011 .....	5
Planområde .....	5
Prosess og merknader .....	5
Arealformål .....	6
Risiko og sårbarhet .....	7
Vedlegg .....	9

# Reguleringsbestemmelser

## § 1 Planområde

Reguleringsplanen omfatter deler av gnr. 79, bnr. 10 i Aure kommune.

## § 2 Reguleringsformål

Området er regulert til:

- |  |  |
|--|--|
| 1. Bebyggelse og anlegg:                       | - Fritidsbebyggelse<br>- Småbåtanlegg<br>- Naust   |
| 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: | - Kjørevei<br>- Gangvei<br>- Parkering<br>- Annen veigrunn<br>- Ledninger og anlegg for VA, el og tele |
| 3. Grønnstruktur:                              | - Friområde  |
| 4. Landbruk, natur og friluftsliv (LNF):       | - Landbruks-, natur- og friluftsmål  |
| 5. Hensynssoner:                               | - Fareområde høyspentlinje<br>- Frisiktsone ved vei  |

## § 3 Fellesbestemmelser

Planen viser felles linjeføring for VA-, el- og teleledninger. Ledninger kan også legges gjennom områder regulert til andre formål. Alle nye ledninger skal føres i lukket grøft.

Dersom det under utbygging gjøres funn som kan være automatisk fredet kulturminne, skal arbeidet stanses og kulturminnemyndigheten varsles, jfr. § 8.2 i kulturminneloven.

Ledningstrasèer i sjø skal skiltes i samsvar med Kystverkets krav.

## § 4 Fritidsbebyggelse

Planen viser tomtegrenser for fritidsbebyggelse, med planlagt sentralpunkt for hovedbygning. Inntil 25 % av hver byggetomt kan bebygges (25 %-BYA). Takvinkler skal være mellom 20° og 40°. Taktekking skal ha matt overflate. Inntil 6,5 m mønehøyde kan tillates. Flaggstenger og gjerder er ikke tillatt.

Vegger og tak skal være i naturtilpassede fargetoner i brunt, grått, grønt eller svart.

## **§ 5 Kjørevei**

Planen viser planlagte veier i 6 meters bredde, inklusiv grøft og veiskulder. Veiskråninger kan tillates anlagt i areal regulert til andre formål.

Alle grunneiere i planområdet skal ha bruksrett til regulerte veier.

## **§ 6 Parkering**

Regulert parkeringsareal skal skilles fra FV 680 med fysisk hinder som hindrer direkte ut- og innkjøring til og fra FV 680. Hinderet kan ligge i areal regulert til annen veigrunn.

## **§ 7 Friområde**

Regulert friområde skal eies og disponeres som privat eiendom, åpen for alminnelig ferdsel. Tiltak som fremmer adkomst til småbåtanlegg, alminnelig ferdsel og rekreasjon kan tillates.

## **§ 8 Naust**

Område regulert til naust kan inneholde inntil 25 naust, inklusiv eksisterende naust. Nye naust kan ha grunnflate på inntil 40 m<sup>2</sup> pr. enhet, inntil 2,5 m gesimshøyde og inntil 4,0 m mønehøyde over ferdig planert terreng. Innredning for varig opphold er ikke tillatt, og det tillates ikke vindu som vender mot sjøen. Yttervegger skal ha stående kledning, med dempede fargetoner i grått, brunt eller ubehandlet treverk. Taktekking skal utføres med torv, tre, stein, papp eller annet mørkt materiale uten reflekterende virkning. Plattinger, gjerder eller andre innretninger som hindrer fri ferdsel i strandsonen er ikke tillatt.

## **§ 9 Frisiktsone ved vei**

Regulert frisiktsone skal ikke ha installasjoner eller vegetasjon høyere enn 0,5 meter over veibanen til tilstøtende veier.

# Planbeskrivelse

Areal & Plan as 22.02.2011

## Planområde

Planområdet ligger nord for FV-680 ved Foldfjorden, ca. 15 km fra Aure sentrum. Planområdet er for det meste bevokst med naturlig furuskog av lavere bonitet. I nord ligger et grunnlendt myrparti, i ca. 15 til 30 meters høyde over havet. Sørover stiger terrenget til en liten åsrygg, opp til ca. 50 moh. Planområdet avgrenses av sjøen i nord og vest, eiendomsgrenser og FV-680 i sør og øst.

Planområdet er del av et større vinterbeiteområde for hjort registrert i Naturbasen til Direktoratet for Naturforvaltning. I følge Naturbasen inneholder området ingen andre registrerte naturobjekter.

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til naust, fritidsbebyggelse og landbruks-, natur og friluftsområder. Planområdet omfattes også av gjeldende strandplan for Roksvåg og Espset av 1979, som åpner for fritidsbebyggelse i området.

## Prosess og merknader

Oppstartmøte med saksbehandler i Aure kommune ble holdt i form av en befaring i planområdet 2. oktober 2009. Til stede på befaringen var Hans Olav Einangen, Leif Magne Espeseth og Trond Gammeltopt for tiltakshaverne, saksbehandler Dag-Bjørn Aundal fra Aure kommune og planlegger Kåre Kårtvedt fra Areal & Plan as. Det ble ikke skrevet referat fra befaringen. Reguleringsarbeidet ble kunngjort i Nordvest-nytt 8. oktober 2009, i henhold til plan og bygningslovens § 12-8. Vedlagt kopi av varslingsbrev datert 7. oktober 2009 viser hvem som ble varslet skriftlig om reguleringsarbeidet.

Nedenfor følger hovedpunkter fra innkomne tilbakemeldinger under planprosessen:

- Otto Inge Sandvik stiller diverse praktiske spørsmål, og ønsker ikke hyttetomter helt opp til sin egen boligtomt.
- NTNU viser til kulturminnelovens bestemmelser om aktsomhet og meldeplikt ved mistanke om eller påvisning av kulturminner.
- Møre og Romsdal fylke (enhetsfylket) signaliserer mulig behov for arkeologiske registreringer, som nå er gjennomført. Enhetsfylket gjør også oppmerksom på eksisterende kraftlinje gjennom området.
- Statens vegvesen aksepterer at avkjøring fra FV-680, i gjeldende reguleringsplan for Foldfjordbrua kan benyttes som adkomst til planlagt hytteområde.
- Kystverket anbefaler å vurdere flere båtplasser i den sørvestre delen av planen, og gjør oppmerksom på redusert mulighet for legging av sjøledninger som følge av Roksvågens funksjon som ankringsområde.

Oppfølging av merknader er nærmere beskrevet under det enkelte arealformål i neste kapittel.

## Arealformål

### Fritidsbebyggelse

Reguleringsplanen legger til rette for utbygging av 19 hyttetomter, med veiadkomst og tilknytning til vann, avløpsanlegg og elektrisk strømmnett. Planlagte hyttetomter er mellom 950 m<sup>2</sup> og 1360 m<sup>2</sup> store. Det er lagt vekt på å holde god avstand til eksisterende boligbebyggelse utenfor planområdet i sørøst. En markert rygg er holdt fri for planlagt bebyggelse, og danner et naturlig skille og sikthindring mellom eksisterende boligtomter og planlagte hyttetomter. Det er også lagt inn en buffer mot eksisterende hyttetomter i øst, tilsvarende dagens avstand mellom eksisterende hyttetomter.

Noen tomter ligger nærmere sjøen enn byggeområdets avgrensning 70 meter fra sjøen i gjeldende kommuneplan. Med unntak av ei tomt ligger alle tomter på innsida av planlagt vei, og tomtene nærmest sjøen ligger bakenfor eksisterende naustområde, i god høyde over sjøen. Tomtene vurderes ikke å påvirke allmenn ferdsel, flora eller fauna i strandsonen.

### Kjøreveier

Planlagt veinett består av en hovedvei på ca. 550 meter, som løser ut de fleste hyttetomtene direkte, samt korte stikkveier til fire av tomtene. Det er lagt vekt på å finne veitrasèer som medfører små terrenginngrep, og samtidig gir gode stigningsforhold. Flere andre alternativ er vurdert, men gir betydelig større terrenginngrep og dårligere kurvatur og stigningsforhold. Den første delen av veien, forbi eksisterende naustområde, er planlagt forholdsvis nært sjøen, ned til ca. 12 meter målt fra senterlinje vei nord for eksisterende naust. Videre herfra vil veien fjerne seg fra sjøen både i horisontalplan og høyde. Veien danner et naturlig skille mellom byggeområder ovenfor veien, og natur- og friluftsområder nedover mot sjøen.

### Ledninger og anlegg for VA, el og tele

I samråd med NEAS er det satt en sikringsone i 15 meters bredde langs eksisterende 22 kV høyspentlinje. Strømforsyning til ny fritids- og boligbebyggelse er i samråd med NEAS planlagt via ny trafo ved eksisterende kraftledning gjennom planområdet.

Vannforsyning til ny bebyggelse forutsettes etablert ved sjøledning fra kommunal vannledning ved Espsetkrysset.

Utslipp fra ny fritidsbebyggelse er planlagt via to slamavskillere, A og B, som henviser til vedlagt utslippssøknad.

### Naust

Strandstrekningen mot sjøen er regulert til naust, begrenset til 25 enheter à maks 40 m<sup>2</sup> grunnflate. Terrenget i strandlinja skifter mellom korte steinstrender og bratte, lave svaberg opp til skogsmarka ovenfor. Hensikten med det langstrakte naustområdet er at naustene skal plasseres klyngevis og spredt der de passer best i terrenget. Strandstrekningen er lite attraktiv for alminnelig ferdsel slik den ligger i dag. Med spredt naustbebyggelse, i tråd med reguleringsbestemmelsene, kan man forvente at tilgjengeligheten til ubebygde strandområder forbedres.

## Småbåthavn

To forskjellige lokaliteter i planområdet er vurdert for småbåthavn, Gjengstøbukta sørvest i planområdet og ved Roksvågen lengst nordøst. Begge lokaliteter grenser opp mot eksisterende småbåtanlegg på tilstøtende naboeiendommer.

Kystverket har signalisert at de foretrekker og anbefaler Gjengstøbukta som lokalitet for småbåthavn, både pga. egnethet og mulig konflikt med ankringsområdet i Roksvågen på den andre lokaliteten. I samråd med eier av gnr. 79, bnr. 4 omfatter reguleringsforslaget også eksisterende småbåtanlegg innerst i gjengstøbukta.

## **Risiko og sårbarhet**

Det vises til sjekklister for vurdering av risiko og sårbarhet på neste side, med følgende kommentarer:

Interne veier forutsettes opparbeidet til tilfredsstillende standard for utrykningskjøretøy.

Tilstrekkelig slukkevannsforsyning forutsettes etablert ved utbygging.

Emne		Er det knyttet spesiell risiko til følgende forhold?	Nei	Se kommentar
Naturgitte forhold	a	Er området utsatt for snø- eller steinskred eller større fjellskred?	X	
	b	Er det fare for flodbølger som følge av fjellskred i vatn / sjø?	X	
	c	Er det fare for utgliding av området (ustabile grunnforhold)?	X	
	d	Er området utsatt for flom / flomskred?	X	
	e	Er det registrert radon i grunnen?	X	
	f	Vil skogbrann / lyngbrann i området vere en fare for boliger / hus?	X	
	g	Er området sårbart for ekstremvær / stormflo?	X	
	h	Annet (spesifiser)?	X	
Omgivelse	a	Regulerte vannmagasin i nærheten, med spesiell fare for usikker is?	X	
	b	Naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)?	X	
	c	Vil drenering kunne føre til oversvømming i lavereliggende områder?	X	
	d	Annet (spesifiser)?	X	
Virksomhetsrisiko	a	Omfatter området spesielt farlige anlegg?	X	
	b	Vil utilsiktede / ukontrollerte hendelser i nærliggende virksomheter (industriforetak etc.), utgjøre en risiko for området?	X	
Brann- / ulykkesberedskap	a	Har området utilstrekkelig sløkkevannforsyning (mengde og trykk)?		X
	b	Tilkomstruter for utrykkingskjøretøy?		X
Infrastruktur	a	Er det kjende ulykkespunkt på transportnettet i området?	X	
	b	Vil utilsiktede / ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer inkl. sjø- og luftfart utgjøre en risiko for området?	X	
	c	Er det spesiell risiko knyttet til bruk av transportnett i området: til skole / barnehage? til nærmiljøanlegg (idrett etc.)?	X	
	d	Transport av farlig gods til / gjennom området?	X	
Kraftforsyning	a	Magnetfelt fra høyspentlinjer?	X	
	b	Spesiell klatrefare i høyspentmaster?	X	
	c	Vil tiltaket endre (styrke / svekke) forsyningssikkerheten i området?	X	
Sårbare objekter	a	Medfører bortfall av følgende tjenester spesielle ulemper for området: -elektrisitet? -teletjenester? -vannforsyning? -renovasjon / spillvann?	X	
	b	Er det vannforsyning / drikkevatt i området	X	
	c	Spesielle brannobjekt i området?	X	
	d	Omsorgs- og oppvekstinstitusjoner i området?	X	
Er området påvirket / forurenset fra tidligere bruk	a	Gruver: Åpne sjakter, steintipper etc.?	X	
	b	Militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringer etc.?	X	
	c	Industrivirksomhet som f. eks. avfallsdeponering?	X	
	d	Annet (spesifiser)?	X	
Ulovlig virksomhet	a	Er tiltaket i seg selv et sabotasje- / terrormål?	X	
	b	Finnes det potensielle sabotasje- / terrormål i nærheten?	X	



## **Vedlegg**

Reguleringskart, datert 16.02.2011

Planskisse på ortofoto, datert 22.02.2011

Utslippssøknad, med dimensjoneringsgrunnlag, datert 21.02.2011

Kopi av innkomne uttalelser, fra:

- Otto-Inge Sandvik, datert 20.10.2009
- Møre og Romsdal fylke, datert 04.11.2009
- NTNU Vitenskapsmuseet, datert 23.09.2009
- Statens vegvesen, datert 19.10.2009
- Statens vegvesen, datert 01.12.2009
- Kystverket, datert 09.11.2009

Kopi av utgående brev:

- Varsel om reguleringsarbeid, datert 21.04.2010