



Gjemnes kommune
Rådhuset
6631 BATNFJORDSØRA

Gjemnes kommune.
Kommuneplanens arealdel 2017 – 2029. Fråsegn ved offentleg ettersyn.
Motsegn.

Fylkesmannen viser til Dykkar oversending av 04.12.2017 der kommuneplanens arealdel og samfunnsdel 2017-2029 vart lagt ut til ettersyn, etter vedtak i formannskapet 17.10.2017 (sak 73). Når det gjeld samfunnsdelen viser vi til fråsegn i eige brev datert 09.02.2018.

Fylkesmannen viser vidare til forsøk med samordning av statlege motsegner som starta opp i vårt fylke 1. april 2015. Ordninga er gjort permanent frå 01.01.2018. Denne fråsegna er såleis med i ordninga der vi fremjar motsegn på vegne av Statens vegvesen og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). Vidare har også Fylkesmannen motsegn til planen.

Med heimel i plan- og bygningslova § 5-4 fremjar vi motsegn til kommuneplanens arealdel.

Statens vegvesen:

Som statleg fagmyndigheit med sektoransvar innanfor vegtransport, har vi motsegn til planen med heimel i plan- og bygningslova § 5-4:

- B-5 Gjemneslia og B-6 Gjemnesneset: I strid med statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging.
- BN-3: Strid mot trafikktryggleikssyn.
- Fagerlia, B-13: I strid med statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging.

Som forvaltar av riks- og europaveg på vegne av staten og som statleg fagmyndigheit med sektoransvar innanfor vegtransport, reiser vi motsegn med heimel i plan- og bygningslova § 5-4:

- Parkering på Fursetfjellet. Av trafikktryggleikssyn må gjeldande reguleringsplan for parkeringsområde på Fursetfjellet opphevast, og det må

stillast rekkefølgekrev om ny reguleringsplan før tiltak for etablering av ytterlegere parkeringsplassar kan tillatast.

Som forvaltar av fylkesveg på vegne av fylkeskommunen og som statleg fagmyndigheit med sektoransvar innanfor vegtransport reiser vi motsegn med heimel i plan- og bygningslova § 5-4:

- BFN-2: Eignar seg ikkje til foreslegne føremål, då dette kjem i konflikt med trafikktryggleiksomsyn og omsynet til drift og vedlikehald av veg.

Heile fråsegna til Statens vegvesen ligg som vedlegg.

Norges vassdrags- og energidirektorat har motsegn på følgjande punkt:

- Planen tek ikkje tilstrekkeleg omsyn til all potensiell skredfare i kommunen. Dersom kommunen nyttar aktsemdområda frå NVE Atlas til å avgrense omsynssoner i alle planlagde og eksisterande utbyggingsområde vil grunnlaget for motsegna falle bort.
- Planen tek ikkje tilstrekkeleg omsyn til all potensiell flaumfare i kommunen. Dersom føresegnene knytt til flaumfare vert gjeldande for alle arealbrukskategoriar vil grunnlaget for motsegna falle bort.

Heile fråsegna til NVE ligg som vedlegg.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal har motsegn på følgjande punkt:

Samfunnstryggleik:

- Planføresegna knytt til omsynssona for flaum langs Batnfjordelva må stille krav som tilfredsstillar tryggleikskrava i byggt teknisk forskrift (jfr. TEK17 § 7-2).
- Det må avklarast kvifor det ikkje er sett ei byggegrense langs vassdrag som ikkje ligg i LNF-område, eventuelt at planen sikrar tilstrekkeleg tryggleik mot flaumfare langs vassdrag uavhengig av reguleringsføremål (jfr. TEK17 § 7-2).
- Plankartet må vise omsynssonene for snø- og steinskred og det må takast inn føresegner til omsynssonene som sikrar tilstrekkeleg tryggleik, jf. TEK17 § 7-3.

Natur- og miljø:

- B-5 Gjemneslia, gnr53 bnr1. Lokaliseringa er i strid med statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging.
- B-6 Gjemnes, gnr53 bnr35 må takast ut av planen ut frå strandsone-, landskapsomsyn og at lokaliseringa er i strid med statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging.

Landbruk- lokalisering av bustadområde og utleigehytter som er i konflikt med jordvernet:

- B-1 Nåstad II, Batnfjordsøra, gnr29 bnr1.
- B-2 Rød, Batnfjordsøra, gnr44 bnr1.
- B-3 Torvikbukta, Erikgården, gnr4 bnr12.
- B-8, Øre, gnr25 bnr16, utvidelse Ørlia; (tegnet objekt 3). Vi har motsegn til utvidinga mot nord-vest på B-8, Øre.

- B-10, Heggem, gnr10 bnr1 og 16. Vi har motsegn til den delen av B-10 som ligg på bnr16, beståande av fulldyrka jord og litt skog.
- 5 BFT-2, utleiehytter, Varvika, gnr69 bnr1

Planføresegnene:

- Det må takast inn føresegner om rekkefølgekrev og høg arealutnytting som skal gjelde ved nedbygging av jordbruksareal.
- Føresegnene § 1.4 og § 5.1 må justerast for å tilfredsstille krava i plan- og bygningslova.

Vi viser til utfyllande merknader nedanfor.

Fylkesmannen sine merknader til planframlegget, med faglege råd og nærare grunngjeving av motsegnene:

GENERELT

Fylkesmannen er nøgd med at Gjemnes kommune no legg fram forslag til ny arealdel til kommuneplanen. Gjeldande arealdel er frå 2003. Ein revidert arealdel vil bli eit oppdatert styringsverktøy som vil sikre meir rasjonell saksbehandling, og gi rammer for ei tydeleg og føreseieleg arealforvaltning som tar opp i seg mål og utfordringar frå samfunnsdelen. Vi viser også til vår fråsegn til kommuneplanens samfunnsdel datert 09.02.2018.

MERKNADER TIL PLANOMTALEN/KONSEKVENSGREIINGA

Planomtalen skal etter pbl § 4-2 skildre føremålet med planen, hovudinnhaldet og verknader, samt planen sitt forhold til rammer og retningslinjer. Etter det vi kan sjå er dette hovudsakleg tatt til følgje ved utarbeiding av plandokumentet.

Planprogrammet og samfunnsdelen legg til grunn at dei tre hovudperspektiva *barn og unges oppvekstvilkår, universell utforming og folkehelseperspektivet* skal prege planprosess og plandokument. I strategien for lokalisering av nye bustader er dette lagt til grunn og dette er også tema som er utgreidd i konsekvensutgreiinga.

Når det gjeld dei nasjonale føringane om klima (jfr. Statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging) er det vanskelegare å finne korleis dette er følgt opp i plandokumentet.

I kommuneplanen skal det vere eit arealrekneskap som avklarar arealbehov og arealreservar til mellom anna bustader, fritidsbygg og næringsareal, og det skal utarbeidast mål for utbyggingsmønsteret og utbyggingsvolumet. Det bør vere godt samsvar mellom etterspurnad etter og tilbod på utbyggingsområde. I kap. 4.2.2 er behovet for nye bustader synleggjort. Det er også utarbeidd ein eigen bustadrapport som bygger på ringverknadene i Gjemnes kommune av eit nytt sjukehus på Hjelset. Det blir lagt opp til ein god overkapasitet på bustader, slik at ein ved utgangen av

planperioden vil ha ein reserve på om lag 100 bustadtomter. Med ein slik overkapasitet vil vi peike på at det må vere rom for å ta ut ein del av tomtene/bustadområda der det er konflikt med andre viktige nasjonale/regionale verdiar. Vi kjem tilbake til dette under fagmerknadene.

Når det gjeld fritidsbustader viser planomtalen at det er ein stor tomtereserve i kommunen. Det blir derfor berre lagt opp til fire nye hytteområde/utvidingar. Det blir prioritert å utvide eksisterande hytteområde framfor å punktere ubygde område og det blir også lagt opp til rekkefølgeføresegnar for utviding av eksisterande hytteområde. Fylkesmannen meiner dette er eit fornuftig plangrep.

Konsekvensutgreiinga

Planomtalen kap. 5 har ein god gjennomgang om korleis konsekvensutgreiinga er bygt opp og korleis konsekvensane er vurdert for alle 15 tema, samt kriteria for dette.

Konsekvensutgreiinga for dei enkelte utbyggingsområda er vist i 7 delar. Desse ligg som vedlegg (KU for nye bustad-, hytte- og naustområde, samt massetak, turveggar og andre tiltak). Vidare er det lagt ved KU for område som ikkje er tatt inn i planen. Vi meiner det hadde vore betre om desse hadde vore samla i eitt felles konsekvensutgreiingsdokument.

Planlagt arealbruk er avgrensa på kart og gitt ein kort omtale. For kvart område er konsekvensutgreiinga sett opp i ei matrise som dekkjer 15 tema. Det er vidare gitt ei samla vurdering og ein avsluttande konklusjon. Omtalen av konsekvensane er svært kortfatta, men vil nok i dei fleste tilfella vere dekkande. Vi saknar likevel m.a.:

- Klima er ikkje med som eige utgreiingstema. Konsekvensane av dei enkelte utbyggingsområda for klima/klimatilpassing burde i større grad vore synleggjort.
- Landskap er heller ikkje eige utgreiingstema. Vi saknar ei nærare vurdering om ny utbygging kan endre landskap og gi nær- og fjernverknad.
- Alternative vurderingar. Generelt manglar konsekvensutgreiinga vurdering av eventuelle alternative lokaliseringar av nye utbyggingsområde. Særleg saknar vi dette der konsekvensane for enkelte tema er vist som *vesentleg negativ verknad* (raud farge). Vidare må eventuelle avbøtande tiltak synleggjerast tydeleg og vere konkrete og forpliktande.

Naturmangfald

Etter det vi kan sjå legg ikkje planframlegget opp til nye utbyggingsområde som er i konflikt med registrerte naturverdiar som verneområde, inngrepsfrie område, utvalde og verdifulle naturtypar, prioriterte artar, raudlisteartar eller viktige artsførekomstar og yngleområde.

Støy

Planføresegnene § 1.8.1 skal sikre at alle planar skal utgreiast forhold til retningsliner for behandling av støy i arealplanlegginga. Ei slik generell føresegn er i samsvar med retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/16) og tilhøyrande rettleiar M-128.

Raud og gul støysone på plankartet er vist som eigne omsynssoner i § 7.2 og § 7.3. Dette gjeld i hovudsak støysoner langs veg (vegvesenets sjablong for vegstøy). Ein bør også vise der det eventuelt tidlegare er utarbeidd støysonekart rundt skytebanar, massetak eller andre støyande verksemdar. Kommunen kan velje å ha omsynssone støy anten i sjølv plankartet slik det no er vist, eller som temakart forankra i føresegnene.

Landbruk

Gjemnes kommune er ein viktig jordbrukskommune i Møre og Romsdal. Kommunen og kommuneplanen må bidra til å sikre framtida for næringa ved kjente arealmessige rammevilkår og moglegheit for utvikling. Gjemnes kommune har store areal med dyrka og dyrkbar jord kring grendesentra, og spesielt kommunesenteret på Batnfjordsøra grensar til jordbruksareal av høg verdi. Dette gir konflikt mellom jordvern og andre samfunnsomsyn. I forslaget til kommuneplanen sin arealdel er det spesielt område avsett til bustadføremål som kjem i konflikt med omsynet til matproduserande areal.

Nedbygging av jordbruksareal er langt på veg ein irreversibel prosess, og ei stor utfordring både internasjonalt, nasjonalt og lokalt. 8. desember 2015 vedtok Stortinget ein ny nasjonal jordvernstrategi med målsetting om det ikkje skal omdisponerast meir enn 4000 daa med matjord i året, dette som eit ledd for å auke sjølvforsyningsgraden i Norge og som eit beredskapstiltak. Fylkestinget i Møre og Romsdal vedtok den 13.6.2017 *Landbruksmeldinga for Møre og Romsdal 2017-2021* der det står at Møre og Romsdal som minstemål må ta sin relative del av dette, og ha som ambisjon å halde omdisponert areal dyrkamark under 200 dekar i året.

I planomtalen er det anslått eit behov for 200 bustader i planperioden, der nytt sjukehus på Hjelset er antatt å gi eit auka behov, spesielt i siste 2/3 av planperioden. Då det i gjeldande kommuneplan allereie er plass for 180 bustader, kan ikkje Fylkesmannen sjå at det ligg føre eit dokumentert behov for 140 nye bustader, slik ny kommuneplan legg opp til. Fylkesmannen er inneforstått med at noko matproduserande areal vil gå tapt til offentlege føremål, som til dømes ny sjukeheim, men kan ikkje godta ein arealreserve for bustader på dyrka jord som går langt utover anslått behov for planperioden.

Vidare må kommunen gjennom planføresegnene sikre krav til høg arealutnytting og rekkefølgekrav for dei områda som medfører nedbygging av jordbruksareal. Når framtidig areal for bustadføremål utanom dyrka jord vert å sjå på som ein knapp ressurs, som i Batnfjordsøra sentrum, vert høg utnytting av areala desto viktigare for å hindre press på matjorda. Vi har **motsegn** inntil det vert tatt inn føresegnene rekkefølgekrav ved bygging på dyrka jord og føresegner om høg arealutnytting ved bygging på dyrka jord.

Fylkesmannen etterlyser ei samla oversikt over kor mange dekar dyrka jord (fulldyrka, overflatedyrka og innmarksbeite) og dyrkbar jord som går tapt som følgje av kommuneplanen. Fylkesmannen vil samstundes oppfordre kommunen til også i framtida vere å ha fokus på sitt arbeid med å nå dei nasjonale målsettingane om redusert omdisponering av dyrka jord, og auka matproduksjon og sjølvforsyningsgrad.

Samfunnstryggleik

Gjemnes kommune sin heilskaplege ROS-analyse er eitt av grunnlagsdokumenta for kommuneplanen sin arealdel. Ein heilskapleg ROS-analyse er eit krav etter sivilbeskyttelseslova § 14, medan § 4-3 i plan- og bygningslova (pbl) stiller krav til ROS-analyse ved utarbeiding av planar for utbygging. Kommunen sin heilskaplege ROS-analyse vil derfor i seg sjølv ikkje oppfylle utgreiingskravet i pbl § 4-3. I dette tilfelle ser vi at den heilskaplege ROS-analysen er nytta som eit grunnlag for å velje ut risiko-/sårbarheitselement som er spesielt vurdert opp mot nye utbyggingsområde. Fylkesmannen meiner dette er ein fornuftig bruk av den heilskaplege ROS-analysen. Vi skulle likevel sett at kapittel seks i planomtalen innehaldt eit avsnitt om kvifor dei ulike hendingane er valt ut for å bli vurdert spesielt i kommuneplanen sin arealdel. Vidare burde dei utvalde hendingane blitt betre og grundigare analysert/vurdert opp mot konsekvensane dei får for kommunen sin arealplanlegging. Vi vil kome tilbake til dette med fleire døme seinare i vår fråsegn.

I kapittel seks i planomtalen er det nye utbyggingsområde som blir vurdert spesielt mot utvalde risikoelement. Fylkesmannen ynskjer at kommuneplanen sin arealdel òg blir nytta til å vurdere risiko og sårbarheit mot eksisterande arealbruk. Sidan førre arealplanlegging kan det ha skjedd endringar i risiko og sårbarheit som gjer det aktuelt å vurdere eksisterande arealbruk på ny. Til dømes kan ny kunnskap om klimaendring gjere at arealbruken i somme område bør endrast. Dette er vurderingar som bør gjerast på strategisk nivå, og i samband med kommuneplanen sin arealdel der ein kan ha eit heilskapleg blick på arealplanlegginga. Det bør derfor kome fram av planen om/korleis kommunen har vurdert om avdekka risiko og sårbarheit kan ha konsekvensar for eksisterande arealbruk, i tillegg til ny planlagt arealbruk. Dette er òg noko som kommunen sjølv har peika på i sin heilskaplege ROS-analyse.

Fylkesmannen meiner kapittel seks i planomtalen gjev ei oversiktleg framstilling av nye tiltak/utbyggingsområde som må ta omsyn til ulike risikoar. Spesielt syns vi det er bra at det under avsnitta som omhandlar stormflo/havnivåstiging og flaum blir vist til konkrete føresegner som skal ivareta risikoen/sårbarheita som er avdekka. Tilsvarande kunne med stor fordel blitt gjort meir konsekvent/utfyllande i planomtalen, og omfatta alle hendingane som resulterte i konkrete tiltak (omsynssoner, føresegner) i planen.

I kapittel seks i planomtalen saknar vi ei synleggjering av dei vurderingane som er gjort for dei ulike uønskte hendingane som kan ramme kommunen. ROS-analysar knytt til arealbruk, kan (og ofte vil) skilje seg frå dei vurderingane som er gjort i kommunen sin heilskaplege ROS-analyse. Dette fordi ROS-analysar knytt til arealplanar har som hovudmål å gje eit grunnlag for (tilstrekkeleg) trygg arealbruk, medan heilskapleg ROS-analyse har eit meir omfattande mål som eit grunnlagsdokument for heile kommunen sitt arbeid med samfunnstryggleik og beredskap. Vi meiner derfor at kommunen bør nytte ROS-analysen i kapittel seks til å skildre korleis arealplanen skal nyttast for å gjere dei avdekka risikoane/sårbarheitene akseptable. Dette er ein gjennomgåande mangel i planen. Når vi les plankartet og -føresegnene ser vi at slike vurderingar er gjort, og tatt omsyn til, men det kjem ikkje fram i verken heilskapleg ROS-analyse eller kapittel seks kvifor ein har gjort dei vala som resulterer i dei konkrete planføresegnene og omsynssonene. Til dømes for stormflo og havnivåstiging er det ikkje synleggjort korleis

kommunen skal nytte planen for å imøtekomme tryggleikskrava i byggtknisk forskrift (TEK17) § 7-2. Vi ser likevel at slike vurderingar er gjort, og ivaretatt gjennom planføresegnene. Vi gjer elles merksam på at planomtalen i dette avsnittet viser til planføresegnene § 1.7.8, medan stormflo og havnivåstiging er satt som krav i § 1.7.7.

Tilsvarande er gjort for flaum. Heilskapleg ROS-analyse avdekker at det er sannsynleg med flaum i kommunen, men i ROS-analysen knytt til arealdelen er det ikkje skildra nærare korleis arealplanen skal sikre utbyggingsareal tilstrekkeleg mot flaum. I plankartet er det likevel teikna inn omsynssone for flaum langs Batnfjordselva. I planføresegnene (§ 7.5) knytt til omsynssona står det: «*For Batnfjordsøra gjelder nytt flomsonekart utarbeidet 2017*». Fylkesmannen meiner denne føresegna er mangelfull. Det bør skildrast kva flaumfare omsynssona viser (20-, 200-, og/eller 1000-årsflaum), og kva krav som gjeld innanfor omsynssona. Inntil planføresegna knytt til omsynssona for flaum langs Batnfjordselva stiller krav som tilfredsstillar tryggleikskrava i byggtknisk forskrift (TEK17) § 7-2, har Fylkesmannen **motsegn** til planen.

§ 1.7.1 set krav til byggegrenser langs vassdrag i LNF-områder. Vi er nøgd med at det er satt byggegrense mot vassdrag i LNF-område, men ynskjer ei avklaring på kvifor det ikkje er satt tilsvarande krav langs vassdrag som ikkje ligg i LNF-område. Inntil denne avgjersla er tilstrekkeleg grunngeve, eventuelt at planen sikrar tilstrekkeleg tryggleik mot flaumfare langs vassdrag uavhengig av reguleringsføremål, har Fylkesmannen **motsegn** til planen, jf. TEK17 §7-2.

Kapittel seks i planomtalen viser til § 1.7.8 under avsnittet som omhandlar flaum. Her meiner vi at ein òg bør vise til § 7.5 og § 1.7.1, sidan dette òg er føresegner som omhandlar ivaretaking av potensiell flaumfare.

ROS-analysen i kapittel seks i planomtalen har deloverskrifta «*Snøskred og steinsprang samt jord- og flomskred*». Det blir vidare skrivi at kommunen har omfattande aktsemdsområder. Når vi sjekka plankartet opp mot tilgjengelege skredfarekart, ser det ut til at det berre er jord- og flaumskred som er vist med omsynssoner. Plankartet må i tillegg til jord- og flaumskred vise omsynssonene for snø- og steinskrud. Til omsynssonene må det knytast føresegner som sikrar tilstrekkeleg tryggleik. Inntil dette er gjort har Fylkesmannen **motsegn** til planen, jf. TEK17 § 7-3.

Som med dei andre hendingane som er skildra i kapittel seks i planomtalen, saknar vi elles ei meir konkret vurdering av skredfaren i kommunen, konsekvensar dette får for arealbruken, og korleis arealplanen skal sikre ivaretaking av tryggleikskrava i TEK17 § 7-3. Vidare saknar vi at det blir vist til plankart og føresegner i kapittel seks i planomtalen, som det (delvis) er gjort for stormflo/havnivåstiging og flaum.

Kommunen sin heilskaplege ROS-analyse peiker på at med klimaendringar vil overflatevatn vere ein auka risiko. Dette kjem òg fram i kapittel seks i planomtalen: «*Mer intens nedbør og hurtigere avrenning etter utbygging krever spesielle hensyn ved detaljregulering og planlegging av avløpsanlegg/overvannshåndtering.*» Vi saknar her ei vurdering om kommuneplanen sin arealdel kan nyttast til å ta omsyn til overvatn.

Eventuelt om ein kan/skal nytte arealplanen til å sette krav til korleis overvatn skal handterast på lågare plannivå.

Kapittel seks i planomtalen viser at nokre nye utbyggingsområde ligg i område med høgspenliner, der ein må ta omsyn til elektromagnetiske felt. § 1.7.1 i planføresegnene seier: «*Ved bygging nær kraftledningar skal Statens strålevern sine utredningskrav for nybygg og anlegg legges til grunn ved elektromagnetiske felt over 0,4 mikrotlesla.*» Kommunen bør her vurdere, dersom det er praktisk mogleg, å nytte plankartet til å teikne inn omsynssoner som dekker områder rundt høgspenliner med elektromagnetiske felt over 0,4 mikrotlesla, og knytte føresegna til omsynssonene. Dette slik at det blir lettare å sjå kva tid utgreiingskravet vil slå inn ved seinare reguleringsplanar.

Vi merker oss spesielt det som omhandlar drikkevassforsyning i planomtalen. Det blir vist til funn i den heilskaplege ROS-analysen som viser at Torvikbukta vassverk ved lite snø og langvarig kulde kan få kapasitetsproblem. Denne informasjonen bør utdjupast. Det bør til dømes kome fram av planomtalen sine særskilte ROS-vurderingar om arealplanen legg opp til ny utbygging i områder som får drikkevatt frå Torvikbukta vassverk. Dersom dette er tilfelle meiner Fylkesmannen at ein allereie på kommuneplannivå må vurdere om slik utbygging er forsvarleg utan å vurdere konkrete tiltak som kan gjennomførast for å betre/sikre drikkevasskapasiteten til området.

Samordna bustad-, areal- og transportplanlegging

Planen har i hovudsak forsøkt å legge nye bustader/bustadområde i tråd med eksisterande bustadstruktur ved fortetting/utviding av eksisterande bustadområde. Sjølv om ikkje dette gjeld absolutt alle nye område, er det langt på veg i samsvar med nasjonal arealpolitikk. Vi registrerer også at ein ikkje har valt å legge ut område for spreidd utbygging.

Strandsone

Planframlegget viser eitt bustadområde som ligg i direkte tilknytning til sjø. Vidare er det tatt inn 4 nye naustområde. Det er lagt ein eigen strategi for naust. Kommunen viser også at ein ønskjer at naustområde blir erstatta med båtopptrekk kombinert med båthus, som kan plasserast utanom strandsona. Dette er positivt. Vi er også nøgd med at Fylkesmannens råd om storleik og utforming av naust er lagt til grunn. Dette er også formalisert gjennom planføresegnene § 1.7.3.

Barn og unge

Planomtalen viser at barn og unges oppvekstvilkår skal vere eit av tre tema som skal vektleggast spesielt i planlegginga. Vi registrerer m.a. at det er gjennomført ei barnetrakkregistrering og at tilrettelegging for barn og unge skal ha fokus ved utarbeiding av nye bustadområde.

Det er vidare nedfelt i planføresegnene (§ 1.10.6) at planprosessar skal organiserast slik at barn og unge samt andre grupper, som krev spesiell tilrettelegging, skal sikrast aktiv medverknad. Vi er også nøgd med at våre råd om leikeplassar er tatt inn i føresegnene § 1.7.5.

Universell utforming

Planomtalen viser at universell utforming skal vere eit av tre tema som skal vektleggast spesielt i planlegginga. Universell utforming skal ha særskilt fokus ved utarbeiding av nye bustadområde og temaet er også innarbeidd i konsekvensutgreiinga.

Det er nedfelt i planføresegnene (§ 1.7.4) at prinsippa for universell utforming skal leggast til grunn ved all planlegging og utbygging.

MERKNADER TIL FØRESEGNER

§ 1.2:

Vi er noko usikker på korleis denne skal tolkast. Føresegna omtalar kommunedelplankart med omsynssoner. Er det meininga at både (1) reguleringsplanar i vedlegg 1 og (2) detaljregulerte område, jf. omsynssoner i kommunedelplan, ved motstrid skal gå forran? Dette må tydeleggjerast/avklarast. Det er vist til kommunedelplankart, men her er det vel meint kommuneplankartet?

§ 1.4:

Kommunen kan *ikkje* gje føresegner som gir grunnlag for å krevje utbyggingsavtale. Pbl. § 11-9 nr. 2 gjer heimel til å gje føresegner om innhaldet i ein eventuell utbyggingsavtale. Føresegna i § 1.4 må derfor endrast/justerast.

§ 1.7 Byggegrenser:

Det er her gitt byggegrenser langs vassdrag. Det er elles ikkje gitt byggegrenser mot sjø; jfr. § 1.7.1 første avsnitt.

Vi vil minne om at plan og bygningslova (2008) set forbod mot tiltak i 100-meters beltet langs sjøen, også i byggeområde om det ikkje blir sett ei eiga byggegrense mot sjøen gjennom planverket. Dette gjeld også for byggeområde i eldre planar dersom det ikkje er fastsett byggegrense. Vi går ut frå at det er gjort ei vurdering om ønska framtidig utvikling i dei enkelte byggeområda langs sjøen, og dermed kva for byggegrense det kan vere hensiktsmessig/ønskeleg å fastsetje for området. Når det ikkje er fastsett byggegrense vil byggeforbodet gjelde i heile 100-metersbeltet. Bygging i samsvar med slike planar utan byggegrense kan berre tillatast etter dispensasjon, planendring eller ny plan med byggegrense.

§ 2.7:

Viser til frådeling etter § 26. Dersom ein meiner § 26.1 (om oppretting og endring av eigedom) må dette justerast.

§ 5.1 LNF generelt

Føresegna fastslår at det ikkje tillatast «vesentlig utvidelse av bolig-, nærings- eller fritidsbebyggelse eller fradeling til slike formål» innanfor LNF-område. Alle tiltak etter pbl. § 1-6 som ikkje er i samsvar med gjeldande arealformål vil krevje dispensasjon frå arealformålet. Det er ikkje adgang til å opne for tiltak i strid med arealformålet slik føresegna legg opp til. *Føresegna må derfor justerast.*

Det er også vist til at byggeforbudet ikkje gjeld utbygging i direkte tilknytning til stadbunden næring (jf. T-1443 Landbruk Pluss). Vi gjer merksam på at rettleiar Landbruk Pluss no er erstatta med rettleiar H-2401 Garden som ressurs (2017). Dette må justerast.

Det er vidare gitt *retningslinjer* for skogsbuer/kvilebuer. Her vil vi peike på at Fylkesmannen ved fleire høve har fått førespurnader om behovet for og om søknader om skogskoier; både som kvilebuer og også til overnatting. Ut frå landbruksfagleg vurdering har vi gitt tilbakemelding om at slike bygg ikkje er naudsynt for drift av skogen, da avstandane er korte til andre kvile/overnattingsmoglegheiter. Dette gjeld også for dei større skogbrukskommunane. Vi rår derfor til at denne retningslinja blir tatt ut. Nye skogsbuer/koier må i tilfelle behandlast som dispensasjonssøknader.

MERKNADER TIL TEKNISK FRAMSTILLING AV PLANKARTET

Plankartet har juridisk verknad etter plan- og bygningslova og er bindande for arealbruken i kommunen. Plankartet skal utarbeidast i samsvar med gjeldande rettleiarar for plan og framstilling av digitale kart. Jfr. teiknereglar i Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister (NPAD).

Vi vil minne om at Kartverket v/Fylkeskartkontoret har ein gratis teneste der arealplanar kan sendast inn for teknisk kontroll. Vi rår kommunen om å nytte seg av denne: plan.mrfylke@kartverket.no

MERKNADER TIL FORESLÅTTE UTBYGGINGSOMRÅDER

Kommunen har lagt fram eit omfattande planmateriale, med mange positive trekk. Fylkesmannen har ikkje hatt kapasitet til å kommentere alle sider ved planen som vi ser positivt på. I det følgjande har vi i hovudsak konsentrert oss om område vi har motsegn til, eller der vi har merknader/faglege råd til justering/endingar.

Natur- og miljøvern

B-5 Gjemneslia, gnr53 bnr1-*motsegn*

Etablering av bustader her vil vere ein bustadsatelitt som vil skape ekstra transportbehov. Vi registrer at det er om lag 8 km til Batnfjordsøra, der dei fleste daglege tenestilbod er lokalisert. Dette er utanfor normal gå- og sykkelavstand. Det er vidare ca. 2 km til haldeplass for ekspressbussen. Ei slik etablering vil ikkje vere i samsvar med den overordna intensjonen i planen der det heiter at: «Hensynet til statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging tilsier prioritering av kompakte grendesentra». Fylkesmannen vil med bakgrunn i dei stateleg planretningslinjene be om at dette bustadområdet blir tatt ut av planen.

B-6 Gjemnes, gnr53 bnr5- *motsegn*

Området ligg ikkje langt frå frå B-5 Gjemneslia og bør sjåast i samanheng med dette. Det er her avsett eit areal på 5 dekar til bustadområde. Dette ligg mellom fylkesvegen og sjøen, heilt ned i strandsona. I følge planomtalen kan området gi sjønære bustader med integrerte løysingar for båt.

Arealet vil privatisere heile strandstrekninga i dette området. Vi vil her vise til statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen (2011). Eit bustadområde med denne lokaliseringa vil etter vårt syn bryte med dei statlege retningslinjene på fleire punkt. I desse retningslinjene er Gjemnes kommune plassert i kategorien område med mindre press på areala. For desse områda blir m.a. følgjande retningslinjer lagt til grunn (pkt. 7.2):

- Utbygging bør så langt som mogleg lokaliserast til område som er bygt frå før, slik at utbygginga skjer mest mogleg konsentrert. Utbygging i urørte områder med spesielle friluftsiinteresser, natur- og landskapskvalitetar eller kulturminneinteresser skal unngåast. Det gjeld t.d. utbygging i kyst- og fjordlandskap med spesielle kvalitetar.
- Spørsmål om bygging skal vurderast i forhold til ålmenne interesser. Det bør ikkje tillatast utbygging i områder som har spesiell verdi i samband med friluftsliv og ålmann ferdsl, naturkvalitetar, naturmangfald, kulturminne, kulturmiljø og landskap.
- Alternative plasseringar bør vurderast og veljast dersom det er mogleg. Det bør også vurderast om tiltaket kan trekkast vekk frå sjøen. Tiltak som blir tillate må tilpassast omgjevnadene best mogleg.
- Behovet for næringsutvikling og arbeidsplassar, for eksempel satsing på reiseliv og turisme, skal leggest vekt på i vurderinga av tiltak i 100-metersbeltet. Desse omsyna må vegast opp mot omsynet til dei ålmenne interesser som er angitt forran.
- Vurderinga vil vere avhengig av kva slags type tiltak det gjeld. Det kan vere grunnlag for å tillate visse tiltak nær sjøen, som t.d. brygger, naust, næringstiltak og sjøretta reiselivsanelegg.

Gjemnesneset ligg markert til i landskapsrommet mellom Gjemnessundet og Batnfjorden. Konsekvensutgreiinga har ikkje vurdert dei landskapsmessige konsekvensane ved ei utbygging, men ut frå vår vurdering vil det vere klart uheldig å bygge ned «resten» av dette neset.



Etablering av bustader her vil også skape ekstra transportbehov. Vi registrer at det er om lag 8 km til Batnfjordsøra, der dei fleste daglege tenestilbod er lokalisert. Det er vidare

nesten 2 km til haldeplass for ekspressbussen. Ei slik etablering vil ikkje vere i samsvar med den overordna intensjonen i planen der det heiter at: «*Hensynet til statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging tilsier prioritering av kompakte grendesentra*». Ut frå ei samla vurdering har vi **motsegn** til dette området.

BFH-1, ved Asplibekken Fosterlågen - merknad

Arealet er vist heilt ned til Fosterlågen, som er del av Osvassdraget. Dette er eit verna vassdrag. Utgangspunktet er at det ligg 4 bygde tomter i området som bør avklarast ved regulering. I tillegg ligg det 5-6 hytter ved vatnet i dag. For å sikre ålmenta tilgang til strandsona vil vi klart rå til at eventuelle nye hyttetomter ikkje blir frådelt heilt ned til vatnet. Det må i tillegg setjast av ei tilstrekkeleg byggegrense frå vatnet som sikrar at eventuelle nye hytter ikkje aukar privatiseringsgraden i strandsona.

Mykje av arealet består av myr og til dels plantefelt av gran. Ein bør unngå å plassere nye hytter på myr da dette kan påverke myrareala og vassbalansen i myra.

BFH-2 Silstadbukta hyttefelt - merknad

Dette er eit relativt stort felt på 215 dekar, som ligg i tilknytning til eit større regulert hyttefelt i nord. Fylkesmannen har ikkje vesentlege merknader til ei viss utbygging i dette området. Vi registrerer likevel at planavgrensinga også omfattar om lag 500 m strandline. For nye hyttetomter føreset vi at dei ikkje blir frådelt heilt ned til sjøen og at det blir sett ei byggegrense på minimum 50 m. Vi vil kome tilbake med meir konkrete merknader ved seinare regulering av området.

BFH-4 Åbakkli ved Langvatnet- merknad

Arealet er foreslått som område for «spredt hyttebygging». Kva dette vil innebære er ikkje nærare opplyst. I føresegnene er dette heller ikkje omtalt. Dette bør derfor spesifiserast nærare, t.d. ved å sette ei øvre grense på talet på hytter i området. Alternativt kan området visast som LNF med spreidd fritidsbusetnad, der det også blir stilt krav til tal på nye hytter i planperioden (jfr. kravet om omfang og lokalisering til LNF spreidd utbygging).

BRU 1 Torvikdalen sand- og grustak - merknad

Massetaket ligg nært opp til Sjørdalselva/Torvikelva. Ved regulering må det stillast krav til ei buffersone mot vassdraget som sikrar kantvegetasjonen langs elva og hindrar avrenning.

BRU 2 Varvik sand- og grustak - merknad

Massetaket ligg nært opp til Varvikelva i nord. Ved regulering må det stillast krav til ei buffersone mot vassdraget som sikrar kantvegetasjonen langs elva og hindrar avrenning.

BRU 4 Nerbø grustak, Sollia gn77 bnr7 – merknad

Det er tatt ut noko masse i dette området frå før, men behovet for å opne opp eit nytt massetak her er ikkje nærare omtalt. Vi registrerer at det ligg eit større massetak kun 200 m lenger mot aust. Dette er vist i gjeldande plan og er på om lag 40 dekar. Med bakgrunn i dette vil vi klart *rå i frå* at ein opnar opp for fleire massetak i dette området.

BFN-1 Naustområde, Øre, gnr25, bnr16 – merknad

Området ligg relativt bratt ned mot sjøen. Utbygging av dette arealet vil nok krevje mykje sprenging og det vil vere utfordrande i høve landskapsbiletet å bygge ut dette arealet. Vi vil derfor *rå ifrå* ei utbygging her og ber om at ein i staden kan vurdere alternative område som gir mindre terrenginngrep.

Båtutsett og båthus v/Dueleva-Fosterlågen - merknad

Det er i utgangspunktet positivt med tiltak for opprydding av uryddig lagring av småbåtar i strandkanten. Det er likevel noko uklart kor omfattande tiltaket vil vere. Skal det t.d. opnast opp for køyreveg heilt ned til vatnet (som vil inkludere snuplass) eller er det meint som gangveg? Dersom båthuset berre skal nyttast til vinterlagring vil det framleis ligge båtar i strandsona i sommarhalvåret som i dag. Vi minner om at Fosterlågen er del av verna vassdrag – Osvassdraget.

T 3 Tursti langs Batnfjordselva - merknad

Det er skissert ein tursti på begge sider av elva frå Harstad til Bjerkset/Gaupset. Fylkesmannen er ikkje framand for at ein slik turveg kan vere eit positivt tiltak for nærmiljøet. Vi føreset likevel at eit slikt prosjekt blir vidareutvikla ved detaljplanlegging. Det blir avgjerande at tiltaket ikkje vil gå så nære elva at det får konsekvensar for kantvegetasjonen. Vi vil kome tilbake til dette ved seinare detaljplanlegging.

Landbruk**B-1 Nåstad II, Batnfjordsøra, gnr29 bnr1 - motsegn**

Arealet ligg mellom regulert bustadområde i sør-vest og eksisterande husrekkje i nord-aust, og er i dag avsett til LNF-føremål. Arealet utgjer 15 dekar fulldyrka jord og nyttast til grasproduksjon av eit bruk i sjølvstendig drift. Fylkesmannen ser at området ein gong i framtida vil kunne vere ei naturleg utviding/fortetting til bustadføremål, men kan ikkje sjå at det er konkret behov for fleire sentrumsnære bustader i komande planperiode. Det er allereie avsett areal på fulldyrka jord til bustader på Nåstad som ikkje er nytta, samt starta reguleringsarbeid med utviding av Solsida bustadfelt. Fylkesmannen har **motsegn** til nytt bustadområde på B-1 Nåstad II.

Utsnitt frå kommuneplanen til venstre og gardskart til høgre.



B-2 Rød, Batnfjordsøra, gnr44 bnr1 - motsegn

Arealet utgjør 20 dekar fulldyrka jord og er i aktiv drift. Arealet skal nyttast til store bustadtomter på 3-5 dekar. Forslaget legg opp til ei særskild arealutnytting av jordbruksareal av høg verdi og inneber etter vårt syn sløsing med matjorda, noko som er direkte i strid med nasjonal jordvernstrategi. Fylkesmannen er imot nedbygging av dette arealet, og har **motsegn** til bustadområde på B-2 Rød.

**B-3 Torvikbukt, Erikgården, gnr4 bnr12 - motsegn**

Arealet utgjør om lag 9 dekar fulldyrka jord og er ein del av driftsgrunnlaget til eit bruk i aktiv drift. Sjølv om arealet grensar til eksisterande busetnad, delvis inneklemt, ligg det som del av eit større jordbruksområde (sjå utsnitt frå gardskart på neste side). Fylkesmannen kan ikkje sjå at kommunen har behov for fleire bustadtomter i Torvikbukt i kommande planperiode. Fylkesmannen har ikkje merknader til B-4, Orset, gnr3 bnr6 som etter vårt syn bør heller bør prioriterast. Vi har ut frå dette **motsegn** til B-3, Erikgården.

Utsnitt frå gardskart som viser jordbruksområdet i nærleiken av B-3, Eriksgarden



B-8, Øre, gnr25 bnr16, utvidelse Ørlia bustadfelt - motsegn

Utviding av bustadfeltet bør ikkje skje på parsellen mot nord-vest (teikna objekt 1), då det bør vere ei buffersone mot fulldyrka jord på nabobruket for å hindre drifts- og miljømessige ulemper. Utvidinga av bustadfeltet bør heller skje i vestenden av eksisterande bustadfelt, på skogparsellen som vist i planforslaget (teikna objekt 3). Vi har **motsegn** til utvidinga mot nord-vest på B-8, Øre.



B-10, Heggem, gnr10 bnr1 og 16 – motsegn

Arealet i planforslaget har om lag 8 dekar fulldyrka jord, om lag 9 dekar produktiv skog og om lag 2,2 dekar myr. Dyrka jorda ligg i forlenginga av eit samanhengande belte med jordbruksareal og inngår i driftsgrunnlaget til to gardsbruk i aktiv drift. B-10 er tenkt avsett til bustader, eventuelt «hobbybruk». Fylkesmannen kan godta ei «halvering» av planområdet langs eigedomsgrensa mellom bnr1 og bnr16, men har **motsegn** til den delen av B-10 som ligg på bnr16, bestående av fulldyrka jord og litt skog.



Fulldyrka jord på gnr10 bnr16



Utsnitt av B-10 henta frå gardskart.

5 BFT-2, utleigehytter, Varvika, gnr69 bnr1 - motsegn

Forslaget inneber nedbygging av ein teig med 15,8 dekar fulldyrka jord. Vi finn det ikkje naudsynt å bygge ned fulldyrka jord til utleigehytter her, og har **motsegn** til forslaget.

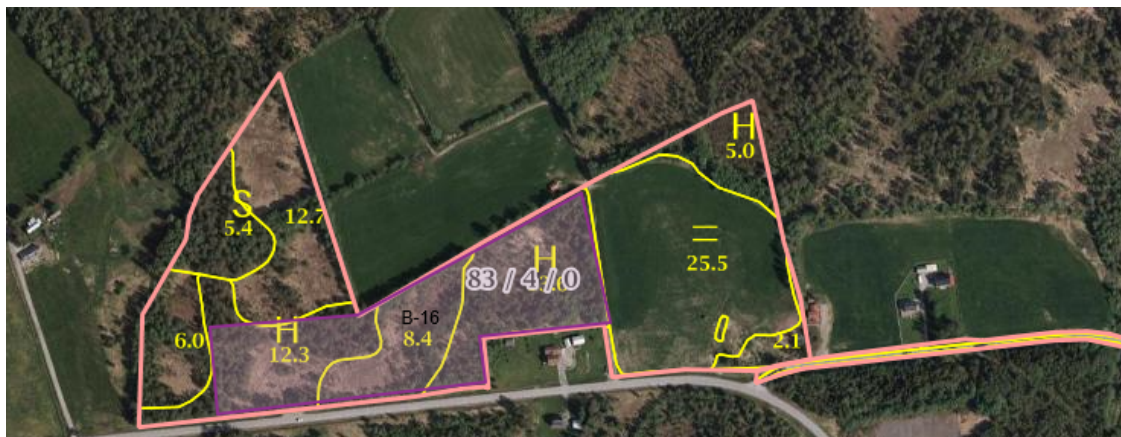


B-12, Flemma, gnr70 bnr1 m.fl. – merknad

Planområdet grensar til landbrukseigedommen gnr70 bnr4. Her ligg eit plantefelt på om lag 50 dekar med kulturgran i fleire ulike vekstfasar. Feltet ligg oppstraums av planlagde bustadfelt, og vil på eit gitt tidspunkt bli hogd. Avverking av plantefelt skjer i dag med flatehogst, og vil for ein periode kunne føre til auka avrenning nedstraums i lia. Eit eventuelt bustadfelt her bør derfor vere forberedt på auka mengde med vatn og auka avrenning, gjerne med godt dimensjonerte grøfter i overkant som ledar vann sørover i lia. I denne samanheng er det også to skogsvegar rundt nemnte plantefelt som kan fungere som styrande for auka mengder med vatn, som i dag leder vatn ned mot feltet. Det er viktig å sørge for at desse ikkje leiar vatn inn mot eit eventuelt bustadfelt.

B-16, Angvika, gnr83 bnr4 – merknad

Forslaget inneber nedbygging av 12 dyrkbar jord, i dag registrert som produktiv skog. Planområdet grensar til ein teig med fulldyrka jord på 25,5 dekar, som ligg på same eigedom og fulldyrka jord på naboiegedommen nord for planområdet. Fylkesmannen rår kommunen til å leggje inn ei buffersone mellom jordbruksarealet og bustadfeltet for å hindre drifts- og miljømessige ulemper.

**BFN 3, Gjemnes, gnr53 bnr15 - merknad**

Naustområdet vil grense mot fulldyrka jord på gnr53 bnr15. Kommunen bør sørge for at eventuelt tilkomstveg ikkje vert lagt på fulldyrka jord.

4 BFT – 1, utviding hotell Angvik - merknad

Forslaget gjeld utviding av hotellet og vil medføre nedbygging av 1,8 dekar fulldyrka jord. Arealet utgjer ein «bit» av eit ein større teig med fulldyrka jord på gnr83 bnr1. For å hindre bit-for-bit-nedbygging anbefaler vi kommunen å setje ei endeleg byggegrense mot fulldyrka jord.

7 Massedeponi 1, gnr41 bnr9 og 12 - merknad

Området er avsett til deponi av reine jordmassar for etterbruk som dyrka jord langs elva. Kommunen må sørge for at tiltaket vert godkjent av NVE, samt sørge for at eventuell plassering av overskotsmassar her vert landbruksfagleg utgreidd.

BRU 1, Torvikdalen sand- og grustak, gnr4 bnr8 – merknad

Forslaget gjeld masseuttak med etterbruk som dyrka jord. Fylkesmannen ber kommunen stille krav om etterbruk som *fulldyrka* jord, ikkje berre dyrka jord.

1-Offentleg tenesteyting – tomt for ny sjukeheim Batnfjordsøra - merknad

Vi viser her til våre merknader til den pågåande reguleringsplanprosessen.

Konklusjon

Gjemnes kommune har lagt fram eit planforslag for ny arealdel for planperioden 2017-2029. Ein revidert arealdel vil bli eit oppdatert styringsverktøy som vil sikre meir rasjonell saksbehandling.

Statens vegvesen, Norges vassdrags- og energidirektorat og Fylkesmannen har motsegner til planen. Dette har vi laga ei oversikt over i starten på brevet. I tillegg er det ein del merknader og faglege råd som vi rår til blir følgt opp i det vidare planarbeidet.

Dersom det er ønskeleg ber vi om at kommunen tar initiativ til eit arbeidsmøte der vi i fellesskap kan gå gjennom motsegnene og drøfte korleis desse kan løysast på ein god måte.

Med helsing

Rigmor Brøste (e.f.)
ass. fylkesmann

Jon Ivar Eikeland
fagsjef-plansamordning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Fagsaksbehandlar

Landbruk: Gunvor Fossholt Ytterstad, tlf. 71 25 84 06

Samfunnstryggleik: Renate Frøyen, tlf. 71 25 84 15

Føresegner: Frida Farstad Brevik, tlf. 71 25 84 51

Vedlegg:

Fråsegn frå Statens vegvesen datert 08.02.2018

Fråsegn frå Norges vassdrags- og energidirektorat datert 02.02.2018

Kopi:

Norges vassdrags- og energidirektorat region vest	Naustdalsvegen 1b	6800	FØRDE
Statens vegvesen Region midt	Postboks 2525	6404	MOLDE
Møre og Romsdal fylkeskommune	Fylkeshuset	6404	MOLDE