



Halsa kommune  
Liabø  
6683 Halsa

## Halsa kommune. Kommuneplanens arealdel 2018 - 2025. Fråsegn ved offentlig høyring. Motsegn.

*Fylkesmannen er statens representant i fylket og har m.a. ansvar for å følge opp vedtak, mål og retningslinjer frå Stortinget og regjeringa. I den kommunale planlegginga skal vi sjå til at kommunane tar omsyn til viktige regionale og nasjonale interesser som gjeld arealforvaltning, landbruk, klima og miljø, oppvekst, helse og samfunnstryggleik.*

Fylkesmannen viser til Dykkar oversending av 22.06.2018 der kommuneplanens arealdel 2018-2028 vart lagt ut til ettersyn, etter vedtak i kommunestyret i sak 21/18. Fristen vart opphavleg sett til 31.08.2018, men etter avtale med saksbehandlar vart den forlenga til 21.09.2018.

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

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

### **NVE:**

Planen sikrar ikkje i tilstrekkeleg grad at det ved nye tiltak vil bli gjort tilstrekkeleg vurdering av fare for skred i bratt terreng der dette er aktuelt. Dette må takast inn i planen på ein slik måte at sikkerheitskrava i TEK17 blir stetta ved seinare plan- og byggesaksmelding.

Planføresegnene sikrar at nye tiltak skal plasserast trygt mot flaumfare, men det er ikkje spesifisert kva for flaumstorleik tiltaka skal sikrast mot. For å ivareta at det ved oppretting av nye tiltak blir sikra og dimensjonert mot riktig flaumstorleik må føresegna om dette spissast ved å vise til krava i TEK17 § 7-2.

NVE fremjar med bakgrunn i pbl. § 28-1 og TEK17 kapittel 7 motsegn inntil dette er Innarbeidd i planen.

Heile fråsegna til NVE ligg som vedlegg.

**Statens vegvesen:**

Som statleg fagmynde med sektoransvar innanfor vegtransport og som forvaltar av riks- og europaveg på vegne av staten fremmer Statens vegvesen motsegn til planen på følgjande forhold:

- Mangelfull arealrekneskap, oversikt over planreserve og forventa utbyggingsbehov.
- Mangelfull konsekvensutgreiing, gjeld utgreiing av konkrete område, fargesetting av konsekvensar og utgreiing av forholdet til SPR-BATP og trafikksikkerheit.
- Planføresegnene
  - o at krav til detaljregulering blir fråfelt på generelt grunnlag.
  - o manglande føresegner om parkering
  - o manglande presisering av at kiosk, gatekjøkken el.l. ikkje tillatast innanfor parkeringsområde i tilknytning til utfartsområde.
  - o manglande krav om gjennomføringsavtale
- Med bakgrunn i SPR-BATP:
  - N07 Betna
  - B22 og tilhøyrande V04
  - B38 Glåmslia
- Med bakgrunn i trafikksikkerheit:
  - FT22 Kjøløya
  - Tosidig utbygging av 32 Kleivset
  - Alle nye parkeringsplassar i tilknytning til utfartsområde
  - Alle kollektivknutepunkt
- Med bakgrunn i trafikksikkerheit og på grunn av manglande rekkjefølgjekrav:
  - Ytterlegere utbygging på Valsøya
  - FT21 Stokkjølen
  - B23 Hendset
  - FR15 Hendset
  - FR30 Betna
  - Na06

Som forvaltar av fylkesveg på vegne av fylkeskommunen og som statleg fagmynde med sektoransvar innanfor vegtransport fremmer Statens vegvesen motsegn til planen på følgjande forhold:

- Med bakgrunn i trafikksikkerheit:
  - Tosidig bustadutbygging på Kleivset

Heile fråsegna til Statens vegvesen ligg som vedlegg.

**Fylkesmannen i Møre og Romsdal har motsegn på følgjande punkt:**

- Konsekvensutgreiinga til det er gjennomført KU for alle nye utbyggingsområde og endringar i planen.
- Samfunnstryggleik:
  - o Inntil plankartet synleggjer alle potensielle skred- og flaumutsette område som omsynssoner, med tilhøyrande føresegner som sikrar tilstrekkeleg tryggleik.

- Inntil det er avklart om 50 meter er tilstrekkeleg avstand frå vassdraga i kommunen og om avstanden gjeld alle vassdrag (inkludert bekkar).
- Inntil det er tatt stilling til kva som er tilstrekkeleg tryggleik for både F2- og F3-tiltak.
- Inntil omsynssone for høgspenst er teikna inn i plankartet.
- Kommunen må synleggjere utbyggingsområde utan krav om reguleringsplan som ligg i område med potensiell skredfare, og korleis kommunen planlegg å sikre varetakinga av tryggleikskrava i TEK17 for desse områda.
- Planføresegnene; §§ 1.1, 1.3.1, 1.4.4, 2.1, 2.3, 2.5, 2.8, 3. Jfr. merknader seinare i fråsegna.
- Næringsareala. Etablering av store næringsareal der forventa arealbehov er mangelfullt utgreidd. Manglande krav om rekkjefølgjeføresegner.
- Enkeltområde; heile eller deler av følgjande område: B22-Fuggelhaugen, B38-Glåmslia, FR12-Gjengstøa, FT03-Bårsetøya, FT11E-FT17-FT18-FT-20 Valsøya, FT15-Engholmen, I04-I08 Glåmsmyra.

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

#### **GENERELT**

Fylkesmannen er nøgd med at Halså kommune no legg fram forslag til ny arealdel til kommuneplanen. Gjeldande arealdel er heilt frå 1998 og er på mange måtar utdatert. 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 14.11.2011. Samfunnsdelen vart vedtatt i september 2012.

#### **MERKNADER TIL PLANOMTALEN/KONSEKVENSGREINGA**

Planprogrammet har mål om vekst i næringsliv og folketal i kommunen. Vidare har samfunnsdelen fokus på kultur, samt barn og unge sine leveforhold og vilkår. Planprogrammet viser til viktige spørsmål i planarbeidet (mål for kommuneplanens arealdel) og viser også generelle kriterium for utbyggingsareal.

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 tatt til følgje ved utarbeiding av plandokumentet. Planomtalen er grundig og har i hovudsak kvittert ut bestillingane i planprogrammet.

#### Arealrekneskap

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 eit eige vedlegg til planen (tabell) er eit slikt arealrekneskap vist. Her er eksisterande areal i gjeldande plan

og nytt areal vist i ei matrise. Dersom ein summerer desse burde det vist totalt areal, men det får vi ikkje til å stemme. Om dette berre er «reknefeil» eller om det er uklart kva som skal reknast som eksisterande og nye område i planen veit vi ikkje. Tabellen viser også fleire arealendringar som ikkje er med i konsekvensutgreiinga og eit areal som er med (KU 2.1) er ikkje vist i tabellen. Arealrekneskapet skal danne grunnlag for vidare vurderingar og må derfor vere korrekt.

Planen legg opp til ein god kapasitet på både næringsareal og bustader. Dette er i utgangspunktet i samsvar med føringane i planprogrammet. Arealrekneskapet viser eksisterande utbyggingsområde i gjeldande plan, men seier likevel ikkje noko om kor mykje av dette som er bygt ut. Slik vi kjenner kommunen er det ledig areal i gjeldande plan, ikkje minst når det gjeld fritidsbustader. Dette er ein klar veikskap med arealrekneskapet. Det reelle behovet for nye utbyggingsområde må i større grad dokumenterast. Dette må samanhaldast med framtidig behov sett ut frå forventa folketalsframskrivingar og realistiske behov for næringsareal.

#### Konsekvensutgreiinga (KU)

I innleiinga til KU blir det vist til at utbyggingsformål med små eller ubetydelege verknader på miljø og samfunn ikkje er konsekvensutgreidd. Vi vil vise til forskrift om konsekvensutgreiing (FOR-2017-06-21-854) kapittel 2. Her går det fram i § 6 a) at kommuneplanens arealdel *alltid* skal konsekvensutgreiast. Vidare i § 18 går det tydeleg fram at KU skal omfatte dei delane av planen som «fastsetter rammer for framtidig utbygging og som samtidig innebærer endringer av den gjeldende plan».

Som nemnt over viser tabellen «Arealrekneskap» fleire nye område som ikkje er omtalt i konsekvensutgreiinga. Også plankartet viser fleire område som ikkje er konsekvensutgreidd. Når ein viser nye utbyggingsområde *skal* også konsekvensane utgreiast.

Det er elles gjennomført ei grundig konsekvensutgreiing. Samla vurdering, vurdering av alternativ lokalisering og avbøtande tiltak er synleggjort. Konsekvensane er vist med tre fargar; grønt, gult og raudt. Kva som ligg i dette burde vore nærare forklart i kapittelet om analysemetode. Vi vil også peike på at det i fleire tilfelle kan vere vanskeleg å sjå kva som er grunnlaget for den endelege *konklusjonen* som er gjort med bakgrunn i konsekvensvurderinga (fargekodane). Også for enkelte enkelttema kan det vere vanskeleg å forstå korleis konsekvensane er vurdert. Vi registrerer m.a. at enkelte utgreiingstema som har fått grønt farge (dvs. at utbygginga vil ha positive verknader) klart er i konflikt med t.d. naturverdiar, landskap eller nasjonale føringar for arealbruk utan at dett er nærare kommentert. Vi går ikkje inn på konkrete eksempel, men registrerer at fylkeskommunen i si fråsegn har utdjupa dette på ein god måte. Konsekvensutgreiinga blir også tung å lese i dei tilfella der ein har samla konsekvensane for mange område under eitt punkt. Eit eksempel på dette er t.d. pkt. 2.22 der mange arealbruksformål er utgreidd under eitt og konsekvensane for enkeltområda er vanskelegare å sjå.

KU omtaler også område som er vurdert men ikkje tatt med i planframlegget. Redigeringsmessig vil vi rå til at desse blir samla til slutt under eiga overskrift.

Oppsummering: Vi har **motsegn** til konsekvensutgreiinga til det er gjennomført KU for alle nye utbyggingsområde og endringar i planen.

#### Samfunnstryggleik og klimatilpassing

ROS-analysen er gjort som ein del av konsekvensutgreiinga. Fylkesmannen rår generelt frå ei slik tilnærming til ROS-analysen. Dette fordi kommunen ikkje får eit heilskapleg bilete av risiko- og sårbarheitsforhold som kan påverke arealbruken – både ny og eksisterande. I dette tilfelle har kommunen nyleg ein heilskapleg ROS-analyse på plass, og kommunen skreiv i oppstartsvarelet at denne skulle nyttast som ei grovsortering av utbyggingsareal. Sidan det ikkje er gjennomført ein overordna ROS-analyse knytt til kommunen sitt areal, saknar vi ei skildring av korleis den heilskaplege ROS-analysen er nytta i dette planarbeidet. Det hadde til dømes vore relevant å vise til kva funn i den heilskaplege ROS-analysen som må takast omsyn til ved planlegging av arealbruk, og om det eksisterer anna risiko og sårbarheit som ikkje er dekkja av heilskapleg ROS-analyse som likevel er relevant å ta omsyn til i arealplanlegginga. Sidan kommunen sin heilskaplege ROS-analyse har vore eit viktig dokument for planlegging av areal, burde dette dokumentet blitt lagt som vedlegg til saksgangen.

Vi skulle ynskje samfunnstryggleik var eit delkapittel i planomtalen, tilsvarande som er gjort for klimatilpassing. Vi er nøgde med at kommunen har fokus på klimatilpassing i arealplanlegginga, men klimatilpassing hadde vore eit naturleg tema å inkludere som eit underpunkt til samfunnstryggleik generelt.

I planføresegnene 5.3.1 refererast det til omsynssoner som viser fare for flaum og skred i plankartet. Vi har vanskar med å finne igjen desse omsynssonene i plankartet. Når vi ser på NGI (snø- og steinscred) og NVE (jord- og flaumskred, og flaum) sine aktsemdskart for Halså kommune ser vi at plankartet ikkje har lagt inn desse omsynssonene. Fylkesmannen meiner kommunen må synleggjere alle område i kommunen som kan vere skred- og flaumutsett i plankartet. Sjølv om desse områda på noverande tidspunkt ligg utanfor planlagde utbyggingsområde, eller dekker allereie utbygde område. I dei områda der NGI sine aktsemdskart for skred ikkje dekker kommunen, skal NVE sine landsdekkande skredkart nyttast. Inntil plankartet synleggjer alle potensielle skred- og flaumutsette område som omsynssoner, med tilhøyrande føresegner som sikrar tilstrekkeleg tryggleik, har Fylkesmannen **motsegn** til planen. Vidare skal omsynssoner for skred visast som omsynssone H310 i plankartet, og omsynssoner for flaum visast som H320. TEK17 stiller ulike krav til tryggleik mot skred og tryggleik mot flaum. Det må derfor utformast to separate føresegner knytt til dei ulike omsynssonene. Føresegnene må vise til gjeldande tryggleikskrav i TEK17. Fylkesmannen meiner på generelt grunnlag at NVE sine aktsemdskart for flaum skal nyttast der desse finst, og NVE sin generelle tilråding til avstand frå vassdrag kan nyttast der aktsemdskart for flaum ikkje eksisterer. Vi har merknadar til varetakinga av flaum- og erosjonsfare i avsnittet under.

Det er satt byggegrense langs vassdrag på 50 meter. Vi kan ikkje sjå ei vurdering på kvifor denne avstanden er vald, og kvifor den er vurdert som tilstrekkeleg. NVE sin rettleiar «*Flaum- og skredfare i arealplanlegginga*» tилrår ein avstand på 50-100 meter på kvar side av elvar for å dekke område med potensiell flaumfare. Sidan kommunen legg seg på den lågaste avstanden, er det ynskjeleg med ei vurdering på kvifor dette er tilstrekkeleg avstand

for elvar i Halså kommune. Vidare er vi usikre på om avstanden på 50 meter gjeld alle vassdrag (inkludert mindre bekkar), eller om avstanden berre gjeld større vassdrag som elvar. Vi ynskjer at kommunen presiserer dette. Dersom det ikkje er tenkt at 50 meter skal gjelde for mindre vassdrag, viser vi igjen til NVE sin rettleiar som tilrår minst 20 meter avstand på kvar side av bekkar for å dekke område med potensiell flaum- og erosjonsfare. Inntil det er avklart om 50 meter er tilstrekkeleg avstand frå vassdraga i kommunen og om avstanden gjeld alle vassdrag (inkludert bekkar) har Fylkesmannen **motsegn** til planen. Vidare meiner vi kravet til avstand frå vassdrag skal vere eit generelt krav for vassdrag der det ikkje finst aktsemdskart for flaum i regi av NVE, og ikkje (berre) knytast opp til byggegrenser.

Planføresegn 1.2.4 set krav til plassering, utforming og dimensjonering av tiltak nær vassdrag. Vi ser denne føresegna i samanheng med kravet til 50 meter avstand frå vassdrag i 1.4.5 og 1.5.3. Føresegna må vise til gjeldande tryggleikskrav i TEK17 § 7-2 for å vite kva krav som vil gjelde for ulike typar tiltak.

Planføresegnene set krav til at tiltak i strandsona skal dimensjonerast mot havnivåstiging/stormflod. Kva dette betyr er spesifisert for naust, der konstruksjonar under kote tre skal dimensjonerast/utformast til å tole overfløyning og bølgepåverknad. Tilsvarande er ikkje gjort for andre type tiltak. Spesielt relevant er det å ta stilling til tilstrekkeleg tryggleik for F2-tiltak som rorbu, fritidsbustadar og bustadar. Kommunen har sjølv trekt fram denne type tiltak når dei krev at rom for fast opphald skal utformast/dimensjonerast i tryggleiksklasse F2. Fylkesmannen meiner kommunen må ta stilling til kva som er tilstrekkeleg tryggleik for både F2- og F3-tiltak. Inntil dette er gjort har Fylkesmannen **motsegn** til planen. Vi ser at på kommuneplannivå kan det vere vanskeleg å setje krav til konkrete minimumskoter for dei ulike tryggleiksklassane. Kommunen kan derfor setje krav til kote med utgangspunkt i utrekna kote for tryggleiksklasse F2 og F3 i DSB sin rettleiar «*Havnivåstiging og stormflod*». I tillegg må ei slik føresegn krevje at ei vurdering av vind- og bølgepåverknad må leggjast til desse kotene for å få reell trygg minimumskote for F2- og F3-tiltak. Vi gjer elles merksam på at det i planføresegnene 2.5 punkt fem er vist til NVE sine tilrådingar. Vi reknar med at de her meiner DSB, sidan det er DSB som utarbeidar rettleiarar som omhandlar tryggleik mot stormflod og havnivåstiging.

Det står i planføresegnene at det er teikna inn omsynssone for høgspenning. Vi kan ikkje sjå desse omsynssonene i plankartet. Det er vidare satt krav til at bygg for fast opphald ikkje skal tillatast i eller nær omsynssona utan at strålinga vert mindre enn 0,4  $\mu$ T. Inntil omsynssona er teikna inn i plankartet, eller tilstrekkeleg avstand frå høgspenninglinene er sikra på anna måte gjennom planen, har Fylkesmannen **motsegn** til planen. Vidare kan ikkje sjå det er opplyst kor breie omsynssonene rundt høgspenninglinene er planlagt. Utan slike opplysingar blir det vanskeleg å vurdere om avstanden er tilstrekkeleg til å dekke magnetfelt over 0,4  $\mu$ T. Fylkesmannen føreset at Statens strålevern sin rettleiar «*Bustad nær høgspenning*» er nytta for fastsetting av omsynssoner, eventuelt at høgspenningteigar har vore kontakta for rådgjeving/informasjon.

I planføresegnene er det satt krav om at det skal dokumenterast stabil byggegrunn for tiltak. Fylkesmannen meiner føresegna må vise til gjeldande tryggleikskrav til skred, jf. TEK17 § 7-3. For å avgrense områder i kommunen der det er aktuelt å krevje

dokumentasjon på stabil grunn, kan kommunen nytte NVE sin rettleiar «*Sikkerhet mot kvikkleireskred*».

Det er satt krav om reguleringsplan innanfor areal merka med Rp på plankartet. Mesteparten av planlagt utbygging har ikkje krav om reguleringsplan. Dette gjer at utbyggingsområde vist med potensiell fare i kommuneplankartet, ikkje får utgreidd reell fare før først på byggesaksnivå. Fylkesmannen meiner dette er ei dårleg løysing, og gjev eit dårleg utgangspunkt for god og trygg arealbruk. Å utsette avklaring av reell fare til byggesaksnivå avgrensar kommunen sin moglegheit til å styre arealbruken. Kommunen vil ikkje ha same høve til å planlegge og gjennomføre sikring for større område under eitt, eller til å setje av naudsynt areal til eventuelle sikringstiltak utanfor den/dei aktuelle byggetomta(-ene). Vidare gjev vedtekne planar utan reell vurdering av farar mangelfull informasjon om eventuelle behov for tryggingstiltak og kostnadane ved å gjennomføre og vedlikehalde tiltak over tid. For kjøparar av tomter eller bygg i regulerte område er det viktig vite om tomta oppfyller tryggleikskrava i TEK17, og kva vilkår som er knytt til tomta, t.d. krav om risikoreduserande tiltak. Vi meiner krava som er sett til utbyggingar utan krav om reguleringsplan ikkje kan kompensere for dette.

Fylkesmannen meiner at reell fare skal avklarast seinast på siste plannivå. Vi ber kommunen synleggjere utbyggingsområde utan krav om reguleringsplan som ligg i område med potensiell fare, og korleis kommunen planlegg å sikre varetakinga av tryggleikskrava i TEK17 for desse områda. Inntil dette er gjort har Fylkesmannen **motsegn** til planen. Fylkesmannen meiner at utbyggingsområde i potensielle fareområde må enten ha krav om reguleringsplan, eller so må dei reelle farane avklarast gjennom kommuneplanen.

### Støy

Planføresegnene § 5.1.1 viser at til ei kvar tid gjeldande statlege planretningslinjer (pr.dato T-1442) skal leggst til grunn ved tiltak i, eller nær støysonene som vist i plankartet. Vi vil her peike på at støy skal vurderast i all planlegging. Det kan også kome framtidige tilfelle der nye tiltak/planar blir lagt til område der det i gjeldande plan ikkje er vist støysoner, men der det i ettertid er etablert støyande verksemd.

### Samordna bustad-, areal- og transportplanlegging

Vi er klar over at det er utfordrande å planlegge for samordna bustad- areal og transportplanlegging (SPR-BATP) i ein kommune som Halså. Vi er nøgd med at ein særleg vil satse på å styrke Liabøen som sentrum og auke buattraktiviteten her. Likevel kan etablering av bustader og næring ved Klettelva og Glåmslia vere med på å svekke Liabøen som sentrum og føre til auka bilkøyning mellom desse stadene.

Det er også lagt opp til relativt store næringsareal fleire stader i kommunen. Desse vil, om dei blir utbyggt, føre til auka transport og neppe mindre utslepp. Vi kan i liten grad sjå at dette er problematisert, jfr. føringane i SPR-BATP.

### Barn og unge

I arbeidet med planen er det gjennom ført barnetrakkregistreringar. Desse er m.a. nytta for å synleggjere behovet for gang- og sykkelveggar på enkelte viktige strekningar. Vi

registrerer også at det har vore gjennomført grundercamp for 9. klassingane med tema Liabøen som senter.

Det er også positivt at det i sentrumsplanen blir fokusert på eit meir barnevenleg sentrum, med forskjellige tiltak som skal legge meir til rette for både barn og unge.

#### Universell utforming

Planomtalen viser at det er stilt krav om universell utforming av publikumsretta areal innanfor område vist i sentrumsplanen. Jfr. § 1.4.4. i planføresegnene.

### **TEMAPLANAR**

#### *Sentrumsplan*

I eit eige vedlegg er det nærare vist kva for planar kommunen har for utvikling av Liabøen som senter (sentrumsplan for Liabøen). Denne gir ei kortfatta skildring av ønska sentrumsutvikling og forslag til kommunale tiltak (handlingsplan) for perioden 2018-2020. Vi har ikkje merknader til dette.

Det er vidare laga tre temaplanar; *kulturminneplan*, *fysisk aktivitet* (idrett og friluftsliv) og *friluftareal*. Etter det vi forstår er desse lagt til grunn for den skisserte arealbruken i kommuneplanen.

Temaplan friluftareal viser dei viktigaste friluftsområda i kommunen. I oversikta vist i vedlegg «Handlingsdel» går det fram at eit utval av desse område skal synast i KPA som omsynssoner. Vi kan ikkje sjå at dette er gjort.

### **MERKNADER TIL PLANFØRESEGNAR**

*Føresegna §1.1* oppstiller eit plankrav for areal som er merka **Rp** i plankartet. Etter det vi kan sjå av det tilsendte kartet er kun tre av dei nye utbyggingsområda vist med Rp. For dei resterande vil ein altså opne opp for utbygging direkte gjennom byggesaksbehandling. Konsekvensutgreiinga for desse områda hevdar at med bakgrunn i KU er «forsvarleg planavklaring ivareteke, jfr. § 12-1, 2.ledd, og dermed kan det gjevast løyve til tiltak etter § 20-1 utan at det vert utarbeidd reguleringsplan først, føresett samsvar med føresegnene i kap. 2.1».

Kommuneplanen sin arealdel skal vise hovudtrekka for arealdisponeringa i kommunen. Det kan vere behov for nærmare avklaring av arealbruken i eit område gjennom reguleringsplan der det gjer seg gjeldande særskilte omsyn. Det følgjer av pbl. § 12-1 at kommunestyret skal sørgje for at det blir utarbeidd reguleringsplan der det er behov for å sikre forsvarleg planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak. Vi kan vanskeleg sjå at kommunen tilstrekkeleg har avklart at det ikkje er særskilte omsyn som gjer seg gjeldande i dei nye utbyggingsområda og at det såleis ikkje er krav om planavklaring i desse nye utbyggingsområda. Før dette er tilstrekkeleg avklart har Fylkesmannen **motsegn** til at det ikkje er oppstilt plankrav for dei fleste nye utbyggingsområda.

*Føresegna i § 1.3.1* viser rekkefølgekrav i område som *ikkje* inngår i reguleringsplan. Vi viser til kommentarane over at reguleringsplikta i § 12-1 uansett vil gjelde.



Det må også innarbeidast rekkefølgekrav når det gjeld etablering av nærleikeplassar. T.d. «Nærleikeplasser skal stå ferdig til bruk før det blir gitt bruksløyve for første bustad». Vi har **motsegn** til føresegnene inntil dette er gjort. Eventuelt kan dette rekkefølgekravet byggast inn i føresegnene om leikeplassar under § 2.2.2.

*Føresegna i § 1.4.4* fastsett ei byggegrense langs vassdrag og strandlinje på 50 meter. Om kommunen ønskjer å fastsette ei anna byggegrense enn 100 meter må det byggje på ei vurdering der dei relevante omsyna som ligg bak byggeforbodet i strandsona er vurdert konkret. Fylkesmannen kan ikkje sjå at det er gjort ei konkret vurdering av dei relevante omsyna som ligg bak byggeforbodet i strandsona. Før det er nærmare avklart om kommunen har gjort ei konkret vurdering av dei relevante strandsonomsyna har Fylkesmannen **motsegn** til at det er fastsett ei generell byggegrense på 50 meter langs vassdrag og strandlinje.

Når det gjeld byggegrense langs vassdrag bør det tilføyast at vassdrag i denne samanheng er definert som vassdrag med årsikker nedbør (jf. definisjonen i vassressurslova).

*Av føresegna i § 2.1* følgjer det at i område vist som «Bygningar og anlegg», «Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur» eller «Grønstruktur» kan tiltak godkjennast utan reguleringsplan dersom oppstilte vilkår er oppfylt. Fylkesmannen vurderer det slik at denne føresegna er uklar og gir rom for ulike tolkingar. Ein kan til dømes stille spørsmål ved om § 2.1 er meint å gi eit unntak frå gjeldande plankrav i § 1.1 eller er det meint som retningslinjer ved vurderingar etter pbl. § 12-1? Eller er § 2.1 meint som eit plankrav for tiltak som ikkje oppfyller dei oppstilte vilkåra? Det er eit krav om at juridisk bindande føresegn skal vere eintydige og Fylkesmannen har **motsegn** til føresegna i § 2.1 er ytterlegare klargjort.

*Føresegna i § 2.3* angir at utnyttingsgrad i området skal vere større enn 50 % men det er ikkje sagt noko om kva maksimal utnyttingsgrad skal vere. Fylkesmannen har **motsegn** til at det ikkje er oppgitt kva maksimal utnyttingsgrad i området er.

*Føresegna i § 2.5* viser at naust kan oppførast med eit bruksareal på inntil 60 m<sup>2</sup>. Vi viser til våre tidlegare innspel om naust og rår klart til at ein på generelt grunnlag ikkje opnar opp for større naust enn 40 m<sup>2</sup>. Større naust enn dette kan vurderast i enkelttilfelle der dette er eigna i forhold til landskapsverknad og andre tekniske inngrep. I samband med behandling av andre kommuneplanar har vi likevel akseptert eit generelt bruksareal på inntil 50 m<sup>2</sup>. Vi har derfor **motsegn** til planen inntil bruksarealet er redusert til 50 m<sup>2</sup>.

*Føresegna i § 2.8* definerer kva som kan opparbeidast i arealføremål *idrettsanlegg*. Sidan dette inkluderer motorsport må det stillast krav om at det skal utarbeidast støysonekart. Vi har **motsegn** inntil dette er gjort.

*Føresegna i § 3* er knytt til LNF-område og LNF-spreidd. Det er ikkje gitt føresegn som i tilstrekkeleg grad viser *omfang* og *lokalisering* for bustadbygging i LNF-spreidd slik pbl. § 11-11 nr. 2 krev. Blant anna må ein ha lokaliseringskriterium som at bygging ikkje skal skje på dyrka mark (fulldyrka, overflatedyrka og innmarksbeite) og større

samanhengande dyrkbare område. Tilkomstveg skal ikkje byggast på eller fragmentere landbruksareal, og det anbefalast ei byggegrense på minimum 30 meter til dyrka mark. Fylkesmannen har **motsegn** til dette er nærmare avklart.

Vi syner vidare til våre motsegner til planføresegnene vist under tema *samfunnstryggleik og klimatilpassing*.

*Andre merknader:*

Fylkesmannen vil gjere kommunen merksam på at føresegna inneheld rettleiingstekst, retningslinjer og saksbehandlingskrav. Desse bør skiljast ut frå dei juridiske føresegna.

*Føresegna i § 3.1.2* vil ikkje vere gyldig som juridisk føresegn. Tiltak i LNF-område som ikkje er i samsvar med arealformål krev dispensasjon etter pbl. § 19-2. Føresegna i § 3.1.2 kan tene som ei retningslinje i ei slik dispensasjonsvurdering.

*Føresegna i § 5.2.2* gir føringar for når eit massetak skal inngå i ein reguleringsplan. Vi vil minne om at tiltaket også må ha dispensasjon frå LNF-område, i tillegg til å ha løyve etter minerallova.

Slik *føresegna i § 5.4.1* er utforma er det meir å sjå som ei retningslinje enn ei juridisk bindande føresegn.

#### **MERKNADER TIL TEKNISK FRAMSTILLING AV PLANKARTET**

Kommundelplan for E39 Bergsøya-Klettelva skal framleis gjelde og må visast som kvit på kartet.

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 derfor 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](mailto: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**

##### Næringsareal

Det går fram av planomtalen og grunnlagsmaterialet at næringsareal er etterspurd. Det er derfor lagt inn svært godt med næringsareal i planforslaget, m.a. ved Klettelva, Glåmsmyra, Betna og Rødmyra. Det er vanskeleg for oss å vurdere i kva grad dette er realistisk, når det heller ikkje går tydeleg fram kva arealreservar ein alt har tilgjengeleg. Vi har derfor **motsegn**

inntil utbyggingsbehovet i større grad er synleggjort og til det blir etablert rekkefølgekrav knytt til desse næringsareala.

Mykje av næringsareala inneber nedbygging av relativt store myrområde; på Glåmsmyrane (om lag 42 dekar) og Rødmyra (om lag 216 dekar). Sjølv om desse myrareala ikkje har konkrete registreringar av verneverdiar vil vi minne om at myr er eit viktig, men sårbart økosystem. Myr bidrar også med betydelege økosystemtenester i form av karbonlagring og flaumdemping. Dette er tenester som er forventa å bli stadig viktigare under framtidige klimaendringar. Både internasjonale og nasjonale føringar seier at inngrep i myr skal reduserast. I KU og er det også vist til at «myr er verdfull for mellom anna CO2 lagring, og fordi den kan vere leveområde for sjeldne artar». Vi vil derfor **klart rå til** at vurderer å redusere desse areala, særleg på Rødmyra. Sjå også omtale av dette arealet lenger ned under tema *landbruk*.

Kommunen må vere medveten at utbygging av eit næringsareal ved Klettelva kan vere i konflikt med styrking av Liabøen som senter. Kommunen kan påverke dette ved å innarbeide føresegner som styrer detaljhandel.

Næringsområdet ved N07-Betna er lokalisert ved framtidig E39, men er elles langt frå annan infrastruktur. Målt på kartet er det over 4 km til Liabøen, men KU argumenterer at dette er gangavstand (!). Etter vårt syn er ikkje dette i samsvar med føringane i SPR-BATP og vi kan vanskeleg sjå at behovet for denne lokaliseringa/prioriteringa er godt nok synleggjort. Jfr. våre generelle merknader til næringsareala over.

#### Bustadområde

*B22-Klettelva*. Avstanden til Liabøen er om lag 4 km. Etablering av eit bustadområde her vil neppe vere med å styrke Liabøen som senter. Dette blir også eit bilbasert bustadområde og vil ikkje vere i samsvar med føringane i SPR-BATP. Deler av området ligg i gul støysone. I utgangspunktet bør ein unngå å legge nye bustadområde i gul sone, sjølv om det kan stillast krav til støysikring ved seinare regulering. Ut frå ei samla vurdering har vi **motsegn** til dette arealet.

*B37-Valsøybotn*. Arealet er ei endring frå industri/forretning til bustadområde. I KU står det at arealet gjeld mellom Storelva og gbnr. 114/146 (austover), medan plankartet viser bustadområde på begge sider av elva. Arealet på austsida av elva er ikkje tatt i bruk, men består dels av dyrka mark og beitemark. Arealet ligg opp mot elveosen til Storelva og nært opp til fylkesvegen. Deler av området ligg på ei eldre fylling og det meste av arealet ligg under kote 3. Med omsyn til strandsonevernet, nærleik til vassdraget, dyrka mark og nærleik til fylkesvegen (samt tosidig vegutbygging) vil vi **rå ifrå** at arealet blir vist som bustadområde. Når arealet ikkje lenger er aktuelt som industri/forretning bør det tilbakeførast til LNF-område. Vi har likevel ikkje motsegn til området sidan det tidlegare har vore akseptert som næringsareal. Dersom kommunen likevel vil halde på arealet som bustadområde må det leggest inn ei god buffersone langs elva.

*B38-Glåmslia*. Dette arealet ligg såpass langt frå Liabøen at det ikkje vil vere med å styrke Liabøen som senter. Det ligg i eit relativt urørt område i dag og på søraustsida av den

framtidige E39. Ei slik etablering er heller ikkje i samsvar med SPR-BATP og vi har derfor **motsegn** til dette området.

#### Fritidsbustader

*FR12-Gjengstøa*. Utviding av eksisterande hyttefelt (2004) med 16 dekar. Etter det vi kjenner til er det ikkje bygt hytter i det godkjente feltet til no. Her er det regulert inn 5 hyttetomter og eit naustområde. Området Gjengstøbukta-Hamnholmen er eit naturskjønt område med urørt strandline i dag. Behovet for å opne opp for meir utbygging i dette strandarealet er ikkje synleggjort. Fleire hytter vil sannsynlegvis også føre til krav om naustutbygging. Strandsona har i utgangspunktet nasjonal verdi og arealbruken her skal vurderast i eit heilskapleg og langsiktig perspektiv; jf. også Statlege planretningsliner for differensiert forvaltning av strandsona. Med bakgrunn i strandsonevernet har vi **motsegn** til FR12.

#### Fritid- og turistformål

*FT03-Bårsetøya* (vist som FT1 i KU?). I gjeldande kommuneplan er det vist eit areal reiseliv/camping som punktmarkering rundt småbåtanlegget i Kalvhusbukta. Her ligg to flytebrygger i dag, men det er ingen tekniske installasjonar på land. I det vedlagte plankartet er arealet utvida til å gjelde heile sørsida av Bårsetøya, medan i kommunens innsynsløysing på nett er heile Bårsetøya vist som utbyggingsområde. Det er derfor uklart kva som eigentleg her er tenkt, men vi registrerer at KU omtalar at arealet skal vere på 74 dekar. Bårsetøya er den største øya i Skålvikfjorden og har i dag få tekniske inngrep. Vi kan akseptere ei forsiktig utviding av gjeldande areal, men ut frå strandsonevernet har vi **motsegn** til ei utviding som foreslått utan at behovet er nærare dokumentert.

*FT17 og FT18-Valsøya*. Områda er vist som fritids- og turistformål, medan det i KU er omtalt som utleiehytter og bygningshistorisk park. Her går det fram at Husasnotra v/Jon Godal ønskjer å etablere ei gruppe med lokalt typiske bygg i ein bygningshistorisk park. FT18 ligg på neset mellom Lervågen og Lervågskaget, medan FT17 ligg på sørsida av Lervågen. Det er ikkje opplyst noko om kva Husasnotra er, men etter det vi kjenner til er dette ei avdeling under stiftelsen Geitbåtmuseet og er ein lærestad for tradisjonshandverk. Dette reiser spørsmålet om arealbruksformål fritid- og turistformål er riktig på ein slik verksemd. Det er også noko uklart kva som skal etablerast i området forutan eksempel på eldre bygg/byggemetodar. Etter vårt syn vil ikkje dette høyre inn under fritid- og turistformål, men heller *offentleg- og privat tenesteyting* – kulturinstitusjon (uspesifisert) Kode 1163.

Når det er sagt er vi likevel negativ til sjølve arealbruken slik den er vist. Deler av Lervågen og arealet innanfor er registrert som naturtype strandeng og strandsump av svært viktig (nasjonal) verdi. Naturtypen går også inn i område FT11E som er vidareført frå gjeldande plan (1998). Det er ikkje etablert noko i dette området til no. Registreringane vart gjort i 2008. Når ikkje FT11E er realisert skal ein også ta omsyn til ny kunnskap. KU viser «grøn» farge for tema miljø og landskap og naturmangfald; dvs. at utbygginga vil vere positiv for desse verdiane. Ein slik konklusjon er vanskeleg å fatte, når t.d. faktaarket for naturtypen seier at alle former for fysiske inngrep bør unngåast, med unntak av beite. Strandlina frå Lervågen og utover mot Lervågskaget er utan inngrep, har gode landskapmessige kvalitetar med svaberg og kystfuruskog. Ein bør klart unngå fysiske tiltak også i dette området. Vi registrerer også at heile dette strandområdet er framheva i *Temaplan kartlagte*

*friluftsområder (typer)* som ligg som vedlegg til planen. Her er dette arealet vist som nr. 1 – *strandsona med tilhøyrande sjø og vassdrag – båtutfart, bading og kajakk*. Vi har derfor **motsegn** til FT18 og til den vestlegaste delen av FT17. Vidare har vi **motsegn** til den delen av FT11E som er i konflikt med den registrerte naturtypen.

*FT15-Engholmen*. Heile holmen er vist som føremål turisme. I følgje KU er det tenkt overnattingsplassar m.m., knytt til Valsøytunet. Kva dette vil innebere er ikkje nærare omtalt. På flyfoto kan ein sjå at holmen i dag relativt ligg urørt, med unntak av ei flytebrygge og eit yurtliknande bygg (stort «telt» av tre) nord på holmen.

I 2017 kom Fylkesmannen med uttale til dispensasjonssøknad for etablering av flytebrygge og leirplass på holmen. Vi peika da m.a. på at: «Sidan tiltaka kan sjåast på som reversible vil vi ikkje gå imot søknaden. Det er likevel viktig at holmen framleis er open for ålmenta og at dei omsøkte tiltaka ikkje privatiserer arealet i ein slik grad at det utelukkar andre frå å gå i land. Kommunen må ta stilling til bruken av flytebrygge og leirplass når den ikkje er nytta av Fjordcampingen. Vi vil klart rå til at det blir stilt krav om at i det minste flytebrygga i slike tilfelle kan nyttast av alle. Vi vil presisere at vi ved uttale til seinare kommuneplan/reguleringsplan fritt vil vurdere i kva grad meir faste installasjonar bør etablerast på denne holmen. Vi vil også vere negativ til nye tiltak dersom det i praksis viser seg at tiltaket privatiserer holmen i unødig grad».

Holmen er på om lag 18 dekar og ligg i sin heilheit innanfor 100 m-beltet langs sjøen. Ved å ta i bruk heile holmen til turistføremål vil ein privatisere dette arealet. Dette vil vere i konflikt med intensjonane i pbl §1-8 og strandsonevernet. Vi kan opne opp for at ein kan regulere den nordlege delen av holmen (rundt eksisterande tiltak) til dette føremålet, men har **motsegn** til området slik det no er vist i planforslaget.

*FT20-Valsøya*. Området omfattar store deler av det sjønære arealet på sørsida av E39 på Valsøya. Målt på kartet utgjer dette heile 850 m av strandsona. Dette er meint som vidareutvikling av turisme rundt Valsøytunet. Som for FT15 er det også noko uklart kva som er tenkt av tiltak innanfor dette området. Så lenge dette er uavklart er heller ikkje konsekvensutgreiinga avklarande og blir derfor mangelfull. I KU går det fram at «Kva som blir bygd er av stor betydning, sidan det vil verte synleg for mange (vegfarande) og eksponert for mange turistar i eit svært naturskjønt miljø» og vidare «Utbygginga kan medføre at strandsona og Langholmen blir privatisert på sikt».

Sjølv om det blir lagt opp til at denne strandsona skal tilretteleggjast for turgåarar kan vi ikkje sjå at det bør opnast opp for slik utbygging på ein så stor del av strandstrekninga. Eventuelle nye tiltak knytt til Valsøytunet bør leggast i den vestre delen av strandområdet, knytt opp mot eksisterande naust. Vi vil derfor ikkje gå i mot ei forsiktig utbygging i denne delen av området, men har **motsegn** til FT20 slik arealet no er vist i kartet. Vi registrerer også at Statens vegvesen har stilt krav om planfri kryssing og at byggegrense på 50 m frå veg vil gjelde. Det betyr i realiteten at det er svært lite areal å bygge på.

*FT-22-Kjøløya*. Det er her vist eit areal for utleiehytter. Området er lokalisert på sørvestsida av Kjøløya, delvis på eit markert nes i Valsøyfjorden. Landskapsmessig synest dette klart uheldig. Det er tidlegare regulert eit hytteområde nord på øya. Dette er ikkje utbygt pga. krav om gang-/sykkelveg. Den same problemstillinga vil oppstå ved ei eventuell

utbygging av dette arealet. Ei samla vurdering tilseier at ein ikkje bør gå vidare med dette området og vi **rår derfor til** at FT22 blir tatt ut av planen.

### Idrettsanlegg

*104 til 108-Glåmsmyra*. Desse areala er vist i KU i ei samla utgreiing av *næringsareal kring ny avkøyrsløp, Klettelva* (KU nr. 2.22). Her inngår også næringsareal, fritids- og turistformål og bustadområde B22.

Dei fire delområda 104-108 utgjer tilsaman nærare 900 dekar. I følgje KU skal dette vere areal for utviding av Glåmsmyra motorsportklubb. Delområde 108 på nordvestsida av Fuggelhaugen er, slik det er lokalisert, neppe eigna til motorsport pga nærleik til bustadområde B22 og areal for turisme. Kva for «idrettsanlegg» som er tiltenkt her er ikkje opplyst. 104 til 107 vil ta i bruk store myrareal og det går fleire vassdrag i desse områda; m.a. Klettelva. Areal strekk seg frå ca. kote 80 til kote 250. Etablering av motorsportanlegg over eit så stort område vil vere utfordrande landskapsmessig sett. Motorsport er ein støyande aktivitet. Det må derfor utarbeidast støykart før ei eventuell utviding. Dette er ikkje omtalt i KU. Vi kan heller ikkje sjå at behovet for å ta i bruk så store areal er diskutert/problematisk i konsekvensutgreiinga. Vi vil ikkje vere negativ til ei utviding av eksisterande anlegg, men meiner konsekvensutgreiinga ikkje har synleggjort behovet for omdisponering av så store areal. Vi har derfor **motsegn** til planen slik den no ligg føre.

### **Landbruk**

Næringsareal på *Rødmyra* (jfr. 2.9 i konsekvensutgreiinga)

Det er tenkt etablering av eit stort næringsareal på Rødmyra i Halsanaustan. Halsanaustan er blant dei største og beste områda for matproduksjon i Halså kommune, og bør ivaretakast med særskilt omsyn. Framtidig ny trasé til E39 vil omdisponere store areal med sær god matjord like i nærleiken. Fylkesmannen meiner det kan vere problematisk med nyetablering av store næringsareal nært opp til viktige landbruksareal. Røynslene viser at på sikt vil det ofte vere behov for utviding, noko som vil utfordre jordvernet og ressursgrunnlaget for landbruksnæringa. Matjorda på Halsanaustan vil på sikt bli utfordra frå mange kantar, og i eit generasjonsperspektiv er det viktig å forhindre dårlegare rammevilkår for næringa på eit tidleg stadium. På vegne av framtidig matproduksjon vil vi klart rå til at områda for næringsareal på Rødmyra blir vesentleg redusert og får ei arrondering som i større grad tar omsyn til nærliggande dyrka og dyrkbar jord. Jfr. også våre merknader under avsnittet *Natur- og miljøvern*.

### **Konklusjon**

Halså kommune har lagt fram eit planforslag for ny arealdel for planperioden 2018-2028. Ein revidert arealdel vil bli eit oppdatert styringsverktøy som vil sikre meir rasjonell saksbehandling.

NVE, Statens vegvesen 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.

Slik planen no er lagt fram framstår den som noko uferdig. Vi rår kommunen om å ta 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-samordning

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.*

**Fagsaksbehandlarar:**

Landbruk: Tormod Meisingset, tlf. 71 25 84 04

Samfunnstryggleik: Renate Frøyen, tlf. 71 25 84 15

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

**Vedlegg:**

Fråsegn NVE datert 21.08.2018

Fråsegn Statens vegvesen datert 12.09.2018

**Kopi**

Statens vegvesen Region midt	Postboks 2525	6404	MOLDE
NORGES VASSDRAGS- OG	Postboks 5091	0301	OSLO
ENERGIDIREKTORAT (NVE)	Majorstua		
Møre og Romsdal fylkeskommune	Fylkeshuset	6404	MOLDE