



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg for teknisk, miljø og næring	10/2020	26.05.2020

Særutskrift Detaljregulering for Jendemshagen II - til offentlig ettersyn

Forslag til vedtak:

1. Hovedutvalg for teknisk, miljø og næring fremmer saken og legger detaljregulering for Jendemshagen II, datert 08.05.2020, med tilhørende bestemmelser datert 08.05.2020, ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.

Behandling i Hovedutvalg for teknisk, miljø og næring 26.05.2020:

Ved voteringa stemte 8 representanter for forslaget, mens 1 stemte i mot. Representanten Øystein Settem Wold (MDG) stemte imot forslaget.

Vedtak

1.Hovedutvalg for teknisk, miljø og næring fremmer saken og legger detaljregulering for Jendemshagen II, datert 08.05.2020, med tilhørende bestemmelser datert 08.05.2020, ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.

Saksopplysninger

Det ble meldt oppstart på planarbeidet for første gang 16.01.2013. Administrasjonen mottok 8 planforslag fra konsulenten før planforslaget tilfredsstilte faglige myndigheters og kommunens krav. I løpet av denne tiden har man fått ny tiltakshaver. Opprinnelig tiltakshaver var Arne Jendem, mens det nå er Dale Malo Prosjekt AS som står bak reguleringsplanforslaget.

Fordi planprosessen trakk slik ut i tid, ble det også nødvendig å melde oppstart på nytt da både lovverk, forskrifter og veiledere endrer seg en god del i løpet av så mange år. Det ble derfor meldt ny oppstart på planarbeidet 19.02.2019.

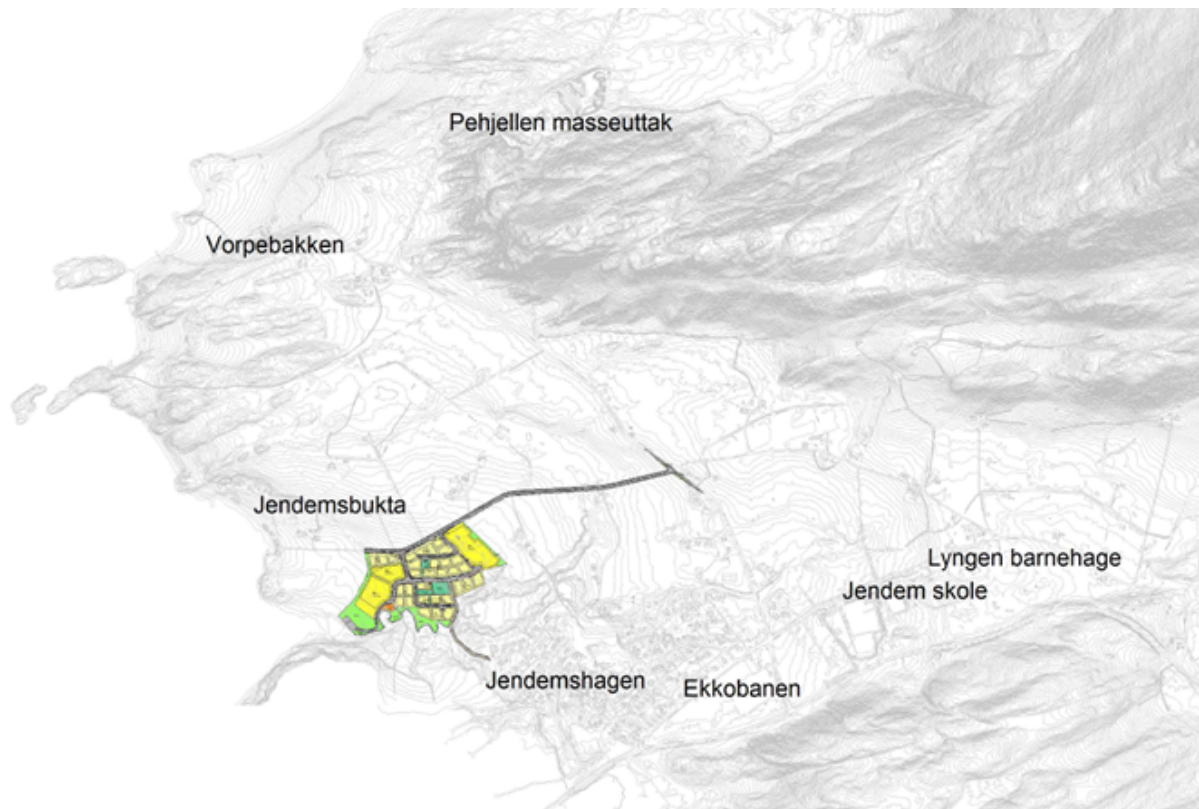
Det opprinnelige planområdet fra 2013 var nå innskrenket med bakgrunn i rapporten om biologisk karlegging av bekkedalene. Denne rapporten konkluderte med at noen av tomtene foreslås tatt ut av planforslaget slik at man unngikk store, negative påvirkninger på lokaliteten Gjerdegrova og noe negativ påvirkning på lokaliteten Nedre Svenskeløken.

Samtidig ble planområdet utvidet til også å gjelde den kommunale vegen Jendembukta fra Hoemsvegen ned til og med planområdet.

Det blir i alle reguleringsplaner for nye boliger satt krav om sammenhengende gang- og sykkelveg til nærmeste sentrum/skole. Gang- og sykkelvegkravet blir i dette planforslaget løst ved en gang- og sykkelveg som forbinder det nye boligfeltet med det eksisterende boligfeltet Jendemshagen.

Merknadene fra begge meldingene om oppstart er kommentert av konsulenten lenger ned i saksframlegget, samt at de følger saken (se vedlegg).

Planområde



Planforslaget

Forslag til detaljregulering for Jendemshagen II er mottatt fra Angvik Prosjektering AS. Planforslaget som her foreligger til behandling består av:

- Plankart i målestokk 1:1500 datert 08.05.2020
- Reguleringsbestemmelser datert 08.05.2020
- Planbeskrivelse, datert 08.05.2020

Hensikten med reguleringen

Hensikten med reguleringen er å legge til rette for flere tomter på Jendem. Tomtene i boligfeltet Jendemshagen som ble regulert i 2008 er nå solgt, og etterspørselen etter nye tomter i området er stor. Området er ikke tidligere regulert, men grenser til reguleringsplan for Jendemshagen, planid. 06038, ikrafttredelsesdato 16.06.2008. Planforslaget legger opp til 22 nye eneboligtomter, 6 nye tomter med tomannsboliger og tre områder med konsentrert boligbebyggelse på 19,1 daa fordelt på tre områder (BK1-3).

Eiendomsforhold

Sentrale hjemmelshavere i området er Dale Malo Prosjekt AS (GID 34/28), Hanne Lyngstad (GID34/4) og tidligere Fræna kommune (nå Hustadvika kommune).

Forhold til overordnede planer

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel vedtatt 15.12.2014, sak 54/2014. Området er avsatt til fremtidig boligbebyggelse, med benevnelsen B101. Bestemmelsene i kommuneplanens arealdel stiller krav om detaljregulering for områder avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, jf. § 1.

Deler av planområdet er registrert som middels god dyrket jord. En omdisponering slik planforslaget legger opp til vil medføre at ca. 40 daa dyrket jord går tapt til fordel for boligbygging.

Gjeldende reguleringsplan

Området er ikke tidligere regulert.

Tilgrensende reguleringsplaner

Planforslaget grenser, som tidligere nevnt, til reguleringsplan for Jendemshagen, planid. 06038, ikrafttredelsesdato 16.06.2008, og er en forlengelse av dette boligfeltet.

Innkommne merknader til planoppstart

Angvik Prosjektering AS varslet, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev datert 11.01.2013 og kunngjorde det i Romsdals Budstikke 16.01.2013.

Ettersom planprosessen tok så lang tid, ble det meldt ny oppstart med brev til berørte parter datert 19.02.2019. Det kom inn til sammen 9 innspill i forbindelse med oppstartsmeldingene.

I det følgende er det gitt et sammendrag av de enkelte merknadene og konsulentens vurdering av disse, men det anbefales at alle merknader blir lest i sin helhet. Alle merknader ligger vedlagt saken.

Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 04.03.2013 og 19.03.2019

Planområdet omfatter areal som i arealdelen til kommuneplanen for Fræna kommune er foreslått avsatt til utbyggingsområde. Dette er ennå ikke ferdig behandlet. En detaljregulering som kommer før kommuneplanen er ferdig behandlet kan være uheldig.

Utbygging bør vurderes i en helhetlig sammenheng på tvers av kommunegrensene. Ikke minst gjelder dette planlegging av barnehage.

Jendembukta har stor verdi med tanke på friluftsliv og folkehelse. Dette bør det legges vekt på i planleggingen av området.

Det aktuelle området har et visst potensiale for funn av automatisk freda kulturminne. Det må utføres en arkeologisk registrering før planen eventuelt kan godkjennes.

Møre og Romsdal fylkeskommune hadde ingen ytterligere merknader i forbindelse med oppstartsvarsel nr 2.

Plankonsulent sin vurdering:

Området Hollingen/Jendem er svært attraktivt utbyggingsområde. Nærhet til natur, sjø, skole, barnehage, butikk og bynært Molde samtidig som prisnivået er forholdsvis lavt, gjør dette området svært aktuelt å regulere til boligbebyggelse. Dette gjelder på begge sider av kommunegrensa. På begge sider opplever man økt etablering og stor etterspørsel etter utbyggingstomter. Det er blitt avholdt flere møter mellom Aukra og Fræna der man har sett på muligheten for et utvidet skolesamarbeid.

Siden planoppstart har mye skjedd. Ny barneskole på Jendem åpnes høsten 2019 og det er samarbeid med om ungdomsskole på Julsundet skole som også er nyrenovert og utbygd. Mobo har startet ny barnehage på Jendem.

I forbindelse med at planområdet ble tatt inn i kommuneplanens arealdel som et utbyggingsområde, ble det utarbeidet en konsekvensvurdering (KU). Konklusjonen fra denne KU'en er at det ikke er noen store negative konsekvenser ved en omdisponering av arealet til utbyggingsområde. De avbøtende tiltakene som er nevnt er;

- Det må tas hensyn til el- kabel. Denne blir lagt i jord
- Det må tas hensyn til tursti. Fortau og gang- og sykkelveg vil bli bygd i planområdet med forbindelse til Jendemshagen.

Videre er det tatt hensyn til allmennhetens tilgang til strandsonen og det sjønære området ved å regulere inn offentlig parkeringsplass der dagens private parkering ligger.

Det er utført arkeologisk registrering i planområdet uten at det er funnet noen automatisk freda kulturminner.

Merknaden er tatt til følge.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, datert 28.02.2013 og 20.03.2019

Planarbeidet er ikke i samsvar med kommuneplan, deler av området er registrert som fulldyrka og er i gjeldende kommuneplan er regulert til LNF- formål. Det etterlyses en vurdering opp mot kriteriene i forskrift om konsekvensutredninger. Videre må planen sikre grønnkorridorer langs bekkedragene og mellom planlagt bebyggelse og Jendembukta.

Det må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet.

Barn og unge sine interesser skal ivaretas.

Plassering av barnehage bør plasseres slik at det blir korte avstander og slik at det legges opp til bilfri levering og henting.

Konklusjonene i biologisk mangfold-rapporten er at man må ta ut tomtene som kan føre til negative konsekvenser for det biologiske mangfoldet.

Det bes om at matjorda som fjernes tas vare på og benyttes til nydyrking/jordforbedringstiltak og at det utarbeides og godkjennes en plan for denne etterbruken. Fylkesmannen i Møre og Romsdal varsler innsigelse inntil matjorda blir tilstrekkelig ivaretatt.

Det skal utarbeides en ROS- analyse.

Det skal avsettes tilstrekkelig og godt egnede arealer til lekeplass og uteoppholdsareal.

Plankonsulent sin vurdering:

Kommuneplanens arealdel for Fræna kommune 2015-2027 er ferdig behandlet. Der er planområdet tatt inn som et utbyggingsområde for boliger og det er gjennomført en konsekvensutredning i forhold til dette. Denne konkluderer med at det ikke kommer fram noen klare negative konsekvenser ved en omdisponering av jordbruksareal til boligformål. De avbøtende tiltakene som er nevnt i KU'en er det tatt hensyn til i reguleringsplanen slik den nå foreligger.

Reguleringsplanen legger opp til at det langs bekkedragene og området ned mot Jendembukta skal inngå som friluftareal.

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse, se vedlagte skjema.

I og med at området ligger så nært sjøen og strandsonen med omkringliggende friareal samtidig som det er lagt inn tilstrekkelig med lekeplassarealer med tilhørende krav til opparbeidelse (planbestemmelsene pkt. 10.9) anser plankonsulenten at barn og unges behov for uterom er ivaretatt.

Ved å legge til rette for utbygging av fortau og gang- og sykkelvegnett inne på planområdet mener plankonsulent at hensynet til de myke trafikantene er godt ivaretatt.

Det legges inn krav om utarbeidelse av godkjent plan for etterbruk av matjord før utbygging av området kan iverksettes, se forslag til reguleringsbestemmelser, § 10.1.

Merknadene er tatt til følge.

Statens vegvesen v/Terje Josefsen, datert 17.01.2013 og Vidar Neraas, datert 29.03.2019

Ingen merknad i 2013.

I sin merknad til ny planoppstart i 2019 kommenteres følgende:

Bedre samordning og kommunikasjon mellom boligarealene i området jf. statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. I tillegg etterspørres en samordning av kryss og avkjørsler langs fylkesvegene på tvers av kommunegrensen mellom Aukra og Fræna. Dette burde vært løst på kommuneplannivå. Før man går videre med dette arbeidet foreslås et møte mellom Aukra kommune, Fræna kommune, Statens vegvesen og Møre og Romsdal

fylkeskommune for å diskutere overordnede strategier og føringer for gode og helhetlige transportløsninger for hele området mellom Jendem og Hollingen. Kryssløsninger må tilfredsstillende kravene i håndbok N100.

Behovet for bedre tilrettelegging for mjuke trafikanter og hvordan området kan betjenes av kollektivtilbudet må vurderes nærmere av Fræna kommune.

Plankonsulent sin vurdering:

Samordning av kryss og avkjøringer langs fylkesvegene i området Jendem-Hollingen på tvers av kommunegrensen må tas på et overordnet nivå jf. merknaden.

Det er i planforslaget lagt opp til forbindelse mellom planlagt boligområde, Jendemshagen II og eksisterende boligområde, Jendemshagen via avsatt areal til offentlig gang- og sykkelveg. I tillegg er det lagt til rette for fortau internt i planområdet. Det er lagt inn i planbestemmelsene pkt. 5.1.2 at offentlige veger og kryss skal tilfredsstillende kravene i N100. Plankonsulenten mener at ved å tilrettelegge for gang- og sykkelforbindelse med eksisterende boligområde Jendemshagen, er det gode forhold for de mjuke trafikanter. Disse kan da bevege seg tilnærmet bilfritt fram til idrettsanlegg, bussforbindelse og skole på Jendem.

Merknaden er tatt til følge.

NVE, datert 19.02.2019

Planområdet ligger under marin grense. Det kan derfor ikke utelukkes forekomster av kvikkleire. Fare for områdekred må derfor være et tema i ROS- analysen.

Flom- og erosjonsfare langs eksisterende bekker i området må også inngå i ROS- analysen. Utbygging av naturområder med harde flater gir økt avrenning som igjen kan øke flom- og erosjonsfaren. Kartlegging av flomveier kan være et hjelpemiddel i planlegginga.

Vannstrengen med sideområder langs eksisterende bekker bør reguleres til «Bruk og vern av sjø og vassdrag» for å motvirke avrenning og sikre leveområde for planter og dyr langs vassdrag. Dersom det planlegges inngrep i vassdrag må det gjøres rede for om det er knyttet allmenne interesser til vassdraget, for eksempel biologisk mangfold, flom, erosjon, skred, landskap, jordvern mm.

Plankonsulent sin vurdering:

Planområdet ligger under marin grense. Det er gjort vurderinger av området ut fra tilgjengelig informasjon på internett og ut fra helningsanalyse av området. Jf. veilederen [«Sikkerhet mot kvikkleireskred, veileder 2014 07»](#) fra NVE, er ikke området utsatt for områdeskred.

Flom- og erosjonsfare samt biologisk mangfold er undersøkt langs eksisterende bekker i området. Det er ikke avdekket flom og erosjonsfare for det foreliggende

planområdet. Det er avdekket viktige naturtyper i området som har ført til at planområdet og planforslaget har blitt justert underveis.

Overvann planlegges ført til nedre del av Nedre Svenskeløken for å unngå økt flom- og erosjonsfare som følge av økt avrenning ved utbygging.

Merknaden er tatt til følge.

Istad Nett AS, v/Karstein Solheim, datert 17.01.2013 og Even Holmgren, datert 21.02.2019

Ingen kommentar til reguleringsarbeidet. Viktig med tett dialog med tanke på infrastruktur i området.

Gir opplysninger om Istad Nett sine installasjoner i området og opplysninger om praktiske og økonomiske retningslinjer i forbindelse med flytting/omlegging.

Plankonsulent sin vurdering:

Det legges opp til fortløpende kontakt underveis i planleggingen/utbyggingen av kabeltraseer/nettstasjoner.

Merknaden er tatt til følge.

Fræna kommune, datert 19.03.2019

Drift og anlegg:

- *Fræna kommune har fått henvendelser fra Aukra kommune angående deres kapasitet på rensing av kloakk i området. De er interessert i å spleise på SIL-anlegg. Fræna kommune har nok kapasitet på slamavskiller i området, og ingen planer om investering i rensianlegg.*
- *Resten må reguleres i en utbyggingsavtale.*
- *Når det gjelder veibreder så er det slik at samleveier skal ha en bredde på 6 meter og adkomstveier 5 meter. Dette er praktisert i samtlige boligfelt som er utbygd i senere tid, både de felt som er bygd ut i kommunal regi og de som er bygd ut av private der kommunen har/skal ta over iht. utbyggingsavtale.*

Kommuneplanleggeren

- *Hensynet til barn- og unge: sikre god tilkomst til friområdet ved sjøen.*
- *Trygg gang-/sykkelforbindelse til det andre feltet i sør og skolevei*
- *Gode lekeplasser*

- *Tilkomsten må være langs Jendembuktvegen og ikke gjennom eksisterende felt som ligger i Nybyggervegen*
- *Det må sikres gang- og sykkelveg mellom disse to feltene.*
- *Man bør sørge for noen grønndrag ned mot sjøen for beboerne*

Rådgiver folkehelse

- *Det er viktig å lage tilkomster til eksisterende turstinnett i nærheten slik at det er god tilgang på turstier/ev. andre friområder i nærheten og badeplass fra det nye byggefeltet. Gjerne også om mulig legge til rette for snarveier/turveier for barn og unge inn mot idrettsanlegget som ligger sentralt på Jendem.*
- *Skoleveg og barnehage forventes å bli godt ivaretatt i planen.*

Ellers:

- *Siden forrige melding om oppstart i januar 2013 er det vedtatt ny arealdel med tilhørende bestemmelser. Vi ber om at bestemmelser og retningslinjer her blir fulgt opp i planforslaget. Dette ligger tilgjengelig på kommunens hjemmeside.*
- *Vi har også utarbeidet prinsipp for grad av utnytting av boliger i Fræna kommune som vi ber blir fulgt opp. Dette, sammen med oppdatert mal for reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse ligger vedlagt.*
- *Ellers vil tilbakemeldingene gitt i tidligere innsendte planforslag for Jendemshagen II være en pekepinn på hva rådmannen krever.*

Plankonsulent sin vurdering:

Vegbredder er planlagt jf. de kommunale retningslinjene. Utførelse og overtakelse av kommunaltekniske anlegg som VA og veg avtales nærmere i en utbyggingsavtale jf. forslag til reguleringsbestemmelser, § 10.5.

Det er lagt opp til at atkomstveg til og parkering ved Jendembukta blir kommunal. Det er avsatt friluftsområde mellom planlagt boligområde og sjøen. Dette sikrer allmennheten adgang til stranda og friområdet der. Fortau, felles turområde og gang- sykkelveg binder nytt boligområde, lekeområder og eksisterende boligområde Jendemshagen sammen. Gode lekeområder er sikret i både plankart og planbestemmelser.

Foreliggende planforslag er utarbeidet jf. kommunedelplan for Fræna med tilhørende bestemmelser. Det er kun noen små tilpasninger med tanke på tomtestørrelse for 4 av tomtene for å få en fornuftig tomteløsning. Disse fire tomtene er 752, 755, 775 og 784m². noe som gir en %BYA på hhv 33, 33, 32 og 32%.

Merknaden er tatt til følge.

Grendeutvalget for Hoem, Valle, Helset og Sande, datert 01.03.2013

Grendeutvalget er svært positiv til planarbeidet. De har følgende punkt de vil fremheve:

- *Hovedvegen ned til området må utvides*
- *Det blir bygd gangveg ned til området og denne blir ført helt ned til badeplassen*
- *Det blir avsatt tilstrekkelig areal til friområde*

Plankonsulent sin vurdering:

I planforslaget er det satt rekkefølgekrav om at den kommunale vegen inn til planområdet skal utvides, jf. § 10.6 i forslag til reguleringsbestemmelser. Det legges opp til en utvidelse til 6 meters vegbredde.

I planforslaget er det lagt opp til fortau og gang- og sykkelvegnett for hele planområdet som fører til dagens adkomstveg ned til sjøen. Etter forslagstiller sitt syn er trafikkmengden ned til sjøen såpass moderat at det for de siste 150 meterne ikke er behov for egen gang- og sykkelveg.

For området sett under ett vurderer vi at tilgangen til friområder/grøntareal god. Området ned mot sjøen og strandsonen vil være godt tilgjengelig via fortau og gang- og sykkelvegnettet som planlegges på området.

Oddvar Krekvik og Bjørg Gjendemsjø Krekvik, datert 28.02.2013

Grenselinje mot planområdet er feil/uklar.

Lokal veg må utvides og gang- og sykkelveg må bygges.

Tilgrensende dyrkamark må ikke hindres av utbygging.

Plankonsulent sin vurdering:

Grenselinjene har blitt oppmålt ved oppmålingsforretning. Det er satt rekkefølgekrav om at atkomstvegen til planområdet, den kommunale vegen til Jendemsjøen, skal utvides til 6 meters bredde jf. forslag til reguleringsbestemmelser § 10.6. Dyrkamarka som grenser inntil planområdet er sikret ved at det er lagt inn en grønn buffersone regulert til friluftsmål.

Merknaden er tatt til følge.

Mads Gjendem, datert 13.03.2019

Mener at eiendommen gnr. 34 bnr. 11 blir omringet av boligfelt og at dette vanskeliggjør driften av gården. I tillegg foringer det verdien av gården. Opplever å få ufine kommentarer i forbindelse med blant annet spredning av husdyrgjødsel.

Mener at arealet som nå reguleres er godt egnet som landbruksareal og som fortsatt bør utnyttes til landbruk.

Mener at hver tilgrensende grunneier må ta sin del av utbedring av den kommunale vegen Jendembukta.

Plankonsulent sin vurdering:

Plankonsulenten kan ikke uttale seg om eventuelt forringelse av verdien for den aktuelle landbrukseiendommen. Det er uheldig at man opplever ubehagelige situasjoner som omtalt ved den daglige driften av en landbrukseiendom. Slik skal det ikke være. Når folk velger å bosette seg inntil eller i nærheten av landbruksområder slik som ved Jendemshagen II bør man være klar over at tilfeller av lukt og støy fra landbruket forekommer. I planforslaget er det lagt inn en korridor for friluftsområde på 4-10 meter langs boligfeltets avgrensing mot øst og vest (mot tilgrensende landbrukseiendommer). I tillegg er det lagt inn et friluftsområde mot sør, langs bekken. Dette kan bidra til å danne en buffer og skjerming mot landbruksarealene.

Arealet er avsatt til utbyggingsområde i kommunedelplan for Fræna.

Den kommunale vegen Jendembukta er planlagt utvidet med like mange meter på hver side av eksisterende vegtrase.

Merknaden er delvis tatt til følge.

Innkomne merknader

Innkomne merknader er vurdert. Planforslaget er endret etter meldingene om oppstart, og er i hovedsak i tråd med det som er påpekt i merknadene.

Vurdering:

Andre aktuelle saker i området:

Det tas opp til politisk behandling en detaljregulering for et kombinert bolig- og forretningsbygg øst for planområdet samtidig med denne detaljreguleringen for Jendemshagen II; detaljregulering for Jendem – Storelvvegen. Her legges det opp til et bygg med fire etasjer, hvor det er tenkt næringslokaler i første etasje og leiligheter i 2. – 4. etasje.

Lekeplasser – barns interesser

Alle innregulerte lekeplasser i planforslaget tilfredsstiller kommunedelplan for Fræna sine bestemmelser om lekeareal, blant annet at det skal settes av minimum 25 m² til lekeplass per boenhet samt at areal brattere enn 1:3 og smalere enn 10 meter ikke skal være med i beregningen.

For konsentrertfeltene der lekeplassene ikke er regulert inn er disse kravene presisert i forslag til reguleringsbestemmelser, § 4.3.4.

Når det gjelder lekeareal for boligene i B6, er det lagt opp til felles lekeplass for B6, BK2 og BK3. Forslag til reguleringsbestemmelser § 4.3.4 sier at nærlekeplass på BK2/BK3 skal brukes og vedlikeholdes av beboerne i felt BK2/BK3 og B6. Det er et felles friområde i vest som kan benyttes i forbindelse med atkomst, i tillegg kan man gå langs grensene/internveger. I sist mottatt planforslag er det lagt til en ny § 10.9: *«Felles nærlekeplass skal være ferdig opparbeidet med sandkasse, benk, et lekeapparat og noe fast dekke før det blir gitt brukstillatelse/ferdigattest for den enkelte tomt innenfor hvert enkelt delområde, dette gjelder også for lekeplass i forbindelse med BK1- BK3 og B6.*

B6 sin tilgang til felles nærlekeplass innenfor BK2 og BK3 skal vises i byggesøknad for BK2, BK3 og B6».

Det skal etableres en gang- og sykkelveg mellom nytt (Jendemshagen II) og eksisterende (Jendemshagen) boligfelt.

Infrastruktur

Det er satt rekkefølgekrav om oppgradering av den kommunale vegen Jendembukta til en bredde på seks meter slik kommunen krever i forslag til reguleringsbestemmelser § 10.6. Planforslaget har også forholdt seg til kommunes krav på samleveger med seks meters bredde og atkomstveger med fem meters bredde for at kommunens skal ta over driften på disse vegene. Jendemsvegen kopler seg på fylkesveg 6050 Hoemsvegen.

Eksisterende vannledning må oppdimensjoneres til 160 mm for å tilfredsstille krav til brannvann, jf. rekkefølgekrav § 10.3 i forslag til reguleringsbestemmelser.

Grønnstruktur

Planforslaget har innarbeidet et større friluftsområde nede i Jendembukta ved den offentlig regulerte parkeringsplassen, og slik gjort strandsona allment tilgjengelig. Det er også lagt inn grønne korridorer som sikrer beboerne enkel tilgang til friluftsområdene og lekeplassene. Til slutt er det regulert inn buffersoner med friluftsområder ved bekkedalen i sør og mot landbruksområdene i øst og vest.

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII «Konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier, og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Ros-analyse

Det er utført ROS-analyse, se vedlegg. Analysen synliggjør hvordan de ulike temaene er vurdert i forhold til risiko og sårbarhet.

Det er utarbeidet en egen rapport for flom- og erosjonsfare. Denne avdekket at det ikke er knyttet fare til flom og erosjon for det foreliggende planområdet.

ROS-analysen avdekker at det er knyttet risiko til to element i planforslaget; kraftforsyning og brann/ulykkesberedskap. Med bakgrunn i dette er det for det første lagt inn avbøtende tiltak for å redusere risiko rundt høyspent-linjen som krysser planområdet. Det er satt rekkefølgekrav for omlegging av høyspent, jf. forslag til reguleringsbestemmelser, § 10.7.

For det andre er det lagt inn rekkefølgekrav om en oppjustering av eksisterende vannledning til 160 mm for å få tilfredsstillende slukkevannforsyning (mengde og trykk), jf. forslag til reguleringsbestemmelser, § 10.3.

Kulturminner

Møre og Romsdal fylkeskommune gjennomførte arkeologiske undersøkelser i området i sommeren 2018. Det ble ikke gjort funn av automatisk fredede kulturminner. Av nyere tids kulturminner ble det dokumentert tre byggverk fra nyere tid. Disse er allerede oppført i SEFRAK-registeret.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens §8 stiller krav til kunnskapsgrunnlaget og pålegger myndighetene å bygge på vitenskapelig kunnskap når det treffes beslutninger som kan påvirke naturmangfoldet. Det er foretatt søk i www.gislink.no, www.kilden.skogoglandskap.no og www.artsdatabanken.no.

Det ble funnet Kvitkurle, en karplante som i følge artsdatabanken under tvil er blitt registrert som nær truet og ikke som sårbar. Arten fins over store deler av Norge og har gode populasjoner i flere fylker.

Konsulenten ser ikke at planforslaget kommer i konflikt med registreringen av Kvitkurle da de anser at planen og aktiviteten den vil generere vil ha ingen eller begrenset påvirkning på dette. Det vises i denne sammenheng til rapport fra Norconsult, datert 26.08.2016, der denne arten ikke er nevnt spesifikk.

Registreringen av arten er vest for planområdet og arten finnes dessuten over store deler av Norge og har gode populasjoner i flere fylker.

Konklusjonen fra den biologiske kartleggingen utført av Norconsult sier at den opprinnelige planlagte igjenfyllingen av bekkedalene ville hatt store negative konsekvenser for en viktig naturtypelokalitet (jf. rapport «Biologisk mangfold Jendemshagen» utarbeidet av Norconsult 26.08.2016); en utbygging i Gjerdegrova ville få store, negative påvirkninger på lokaliteten og noe negativ påvirkning på lokaliteten Svenskeløken. Bekkedalene og gjenfyllingen av disse områdene ble derfor tatt ut av planen.

I og med at planområdet er redusert til ikke å omfatte bekkedalene, og ettersom det ikke er gjort andre registreringer av verdifull natur i området, legges det til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12.

Konsulenten anser dermed kravet til kunnskapsgrunnlaget i saken som oppfylt.

Når det gjelder naturmangfoldloven § 10 om samlet belastning så vises det til at det er foretatt tilpasninger for å hensynta bekkedaler, randsoner mot landbruksareal og området nærmest sjøen.

Det er lagt inn en sone på 4- 10 meter mellom utbyggingsområde og eksisterende landbruksområder i øst og vest. Her legges det opp til at kantvegetasjon bevares for å danne en skjerm mellom utbyggingsområdet og landbruksarealene.

Ned mot sjøen er det avsatt område for offentlig parkeringsplass og offentlig adkomstveg samt et friluftsområde på ca. 60 meters bredde.

Reguleringsplanen har gjort tilpassinger til stedets naturmangfold og den samlede belastningen på naturmangfoldet ansees ikke som særlig stor, og tillegges derfor liten vekt.

§9 i Naturmangfoldloven inneholder føre-var-prinsippet, som er en retningslinje for hvordan myndighetene skal håndtere tilfellene hvor det er tvil om konsekvensene for miljøet. Føre-var-prinsippet vil dermed komme til anvendelse i situasjoner hvor man ikke har slik tilstrekkelig kunnskap.

Ved potensiale for stor skade, bør føre-var-prinsippet tillegges stor vekt. Området fremstår som godt kartlagt. I tillegg er området klarert som utbyggingsområde i kommunedelplan for Fræna. Slik konsulenten vurderer ut fra foreliggende kunnskap vil skadevirkningene på arter og naturtyper være begrenset gjennom at det er tatt hensyn til bekkedaler, randsoner og det sjønære området. Føre-var-prinsippet blir derfor tillagt mindre vekt.

Med bakgrunn i de opplysninger som er kommet fram i planprosessen og som plankonsulenten har hatt tilgjengelig om naturforholdene i området, så vurderer konsulenten en utbygging slik planforslaget legger opp til ikke å belaste økosystemet på en særlig negativ måte.

Samlet vurdering:

Planforslaget legger opp til en videre utvikling av boligfeltet Jendemshagen. Det er stilt rekkefølgekrav om utbedring av den kommunale vegen Jendembukta og en oppdimensjonering av vannledningen for å tilfredsstille brannslukkevannkravet. Strømnettselskapets installasjoner må flyttes og legges om før det blir gitt byggetillatelse. Kostnadene ved utbedringer av disse tiltakene vil i utgangspunktet tilfalle utbygger dersom ikke noe annet avtales i utbyggingsavtalen med kommunen.

Forslaget tilfredsstiller kravene til lekeplass og har innregulert gode grøntområder som sikrer allmennheten tilgang til Jendembukta og beboerne til lekeplassene innenfor boligfeltet.

Konsulenten har gjort en vurdering etter naturmangoldsloven. Det er i tillegg til eksisterende informasjon i offentlige databaser utarbeidet stedsspesifikke rapporter. Det anses at kravet til kunnskapsgrunnlaget er oppfylt og konsulenten vurderer at en utbygging slik planforslaget legger opp til ikke belaster økosystemet på en særlig negativ måte.

Kommunedirektøren kjenner ellers ikke til andre forhold som må avklares før planen legges ut til høring og offentlig ettersyn. Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Kommunedirektøren at detaljregulering for Jendemshagen II legges ut til høring og offentlig ettersyn.

Saksdokumenter:

Plandokumenter:

1. Oversiktskart, datert 08.05.2020
2. Planforslag, datert 08.05.2020
3. Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 08.05.2020
4. Planbeskrivelse, datert 08.05.2020
5. ROS-skjema, datert 08.05.2019

Rapporter:

6. Rapport biologisk mangfold Jendemshagen, datert 26.08.2016
7. Rapport flom og erosjonsfare Jendemshagen, datert 26.08.2016
8. Arkeologisk rapport Jendemshagen II, udatert

Diverse kart og skisser:

9. Flomsonekart, datert 26.08.2016
10. Lavvannskart Gjerdegrova, NVE, udatert
11. Lavvannskart Svenskeløken, NVE, udatert
12. Skisse BK1, datert september 2019
13. Lengdeprofil o_GS, datert 12.11.2019
14. Lengdeprofil o_Veg3, datert 12.11.2019
15. Lengdeprofil o_Veg3B, datert 12.11.2019
16. Lengdeprofil o_Veg4, datert 12.11.2019
17. Lengdeprofil o_Veg5, datert 12.11.2019
18. Situasjonsplan skisse, datert 18.10.2019

Innkommne merknader ved melding om oppstart 2013:

19. Merknad Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 04.03.2013
20. Merknad Fylkesmannen i Møre og Romsdal, datert 28.02.2013

21. Merknad Statens vegvesen, datert 17.01.2013
22. Merknad Istad Nett AS, datert 17.01.2013
23. Merknad Grendautvalget Hoem, Valle, Helset og Sande, datert 01.03.2013
24. Merknad Bjørg Gjendemsjø Krekvik og Oddvar Krekvik (GID 35/1), udatert

Innkomne merknader ved melding om oppstart 2019:

25. Merknad fra Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 19.03.2019
26. Merknad fra Fylkesmannen i Møre og Romsdal, datert 20.03.2019
27. Merknad fra Statens vegvesen, datert 29.03.2019
28. Merknad fra NVE, datert 19.02.2019
29. Merknad fra Istad Nett AS, datert 21.02.2019
30. Merknad fra Fræna kommune, datert 19.03.2019
31. Merknad fra Mads Gjendem, datert 13.03.2019