



Saksfremlegg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
8/2024	08.02.2024	Hovedutvalg teknisk, miljø og næring

Detaljregulering for Jendemshagen II – til 2. gangs offentlig ettersyn

Kommunedirektørens innstilling

1. Hovedutvalg for teknisk, miljø og næring fremmer saken og legger detaljregulering for Jendemshagen II, datert 18.01.2024, med tilhørende bestemmelser datert 18.01.2024, ut på 2. gangs høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10.

Hovedutvalg teknisk, miljø og nærings behandling av sak 8/2024 i møte den 08.02.2024:

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Hovedutvalg for teknisk, miljø og næring fremmer saken og legger detaljregulering for Jendemshagen II, datert 18.01.2024, med tilhørende bestemmelser datert 18.01.2024, ut på 2. gangs høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10

Sammendrag

Intensjonen med planforslaget for Jendemshagen II er å tilrettelegge for attraktive tomter til nyetablerere, familier og andre som vil etablere seg i et vekstområde som Jendem viser seg å være.

Planområdet ligger ved Jendembukta, nord for det etablerte boligfeltet Jendemshagen, og er ca. 86 daa. Opprinnelig var planområdet ca. 117 daa. Planområdet er endret underveis med bakgrunn i utarbeidet rapport fra biologisk kartlegging av bekkedalene. I tillegg er den kommunale vegen Jendembukta fra krysset ved Hoemsvegen ned til planområdet tatt med i foreliggende planforslag.

Det legges opp til utbygging av 20 eneboligtomter, 7 tomter for tomannsboliger og 3 konsentrertfelt. Totalt antas Jendemshagen II å kunne romme ca. 70 nye boenheter. Det legges opp til gode vilkår for myke trafikanter innenfor planområdet med gang- og sykkelvegforbindelse mellom Jendemshagen II og Jendemshagen, og videre sørover. I tillegg er det regulert offentlig veg ned mot sjøen som sikrer allmenhetens tilgang til strandsonen, samt offentlig parkeringsplass.

Proessen har tatt lang tid, og det er blant annet meldt oppstart to ganger (2013 og 2019). Både Statsforvaltaren og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) fremmet innsigelser til første gangs offentlig ettersyn (2020). Innsigelsene er knyttet særlig til erosjonsfare og ivaretagelse av naturverdier. Som følger av dette har det vært nødvendig med større endringer av planen, og planforslaget foreslås lagt ut til annen gangs offentlig ettersyn og høring.

Saksopplysninger

Det ble meldt oppstart på planarbeidet for første gang 16.01.2013. Opprinnelig tiltakshaver var Arne Jendem. Dale Malo Prosjekt AS overtok prosjektet og er i dag tiltakshaver for reguleringsplanforslaget.

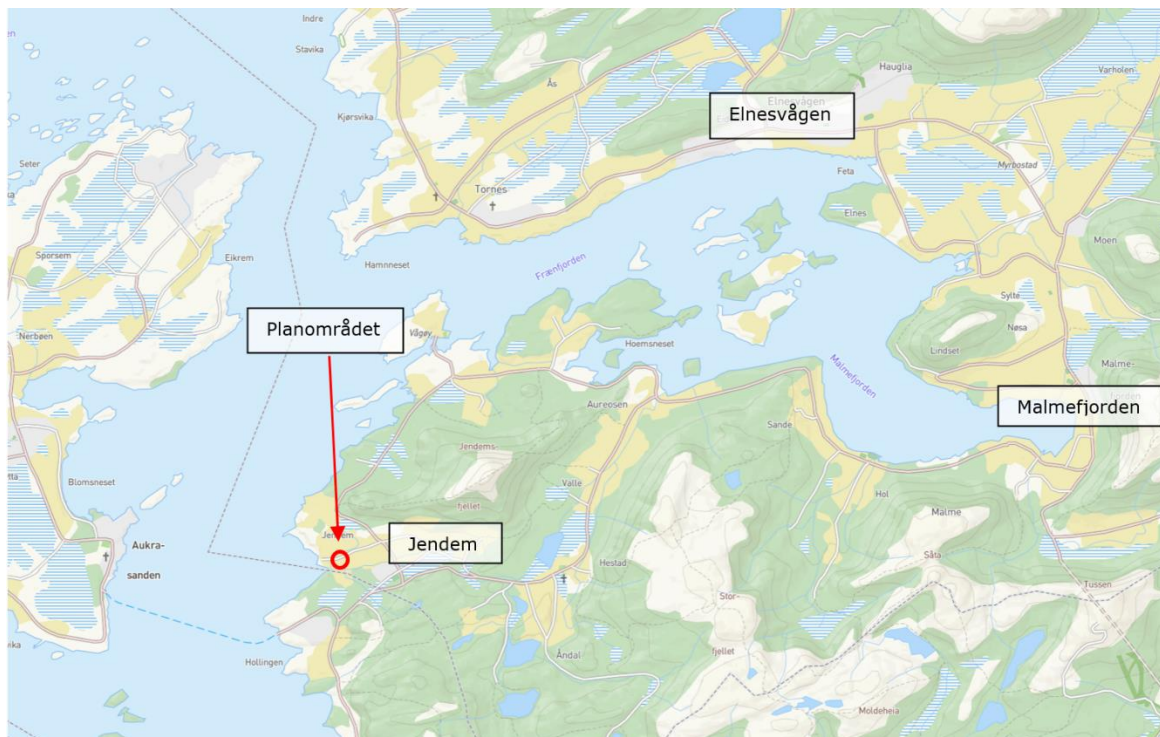
På bakgrunn av at planprosessen trakk ut i tid, ble det nødvendig å melde oppstart på nytt 19.02.2019. Det opprinnelige planområdet fra 2013 ble da innskrenket med bakgrunn i rapporten om biologisk kartlegging av bekkedalene. Denne rapporten konkluderte med at noen av tomtene burde tas ut av planforslaget for å unngå store, negative påvirkninger på naturlokalitetene Gjerdegrova og Nedre Svenskeløken. Samtidig ble planområdet utvidet til også å gjelde den kommunale vegen Jendembukta fra Hoemsvegen ned til og med planområdet. Merknadene fra begge meldingene om oppstart er kommentert av konsulenten og følger saken (se vedlegg).

Detaljregulering for Jendemshagen II ble vedtatt lagt ut til høring og offentlig ettersyn av Hovedutvalg for teknisk, miljø og næring 26.05.2020, med frist for merknader 31.07.2020. Det ble mottatt 7 merknader innen fristen, av disse er det to innsigelser. Innsigelsene er fra Statsforvaltaren i Møre og Romsdal og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). Merknadene fra offentlig ettersyn er kommentert av kommunen lenger ned i saksframlegget, samt at de følger saken.

Planforslaget foreslås nå lagt ut til ny høring og offentlig ettersyn, etter tilråding fra Statsforvaltaren og NVE. Tilrådingen kommer som følger av at det er gjort flere endringer av planbeskrivelse, plankartet og -bestemmelser grunnet innsigelser fra øvre myndigheter og råd fra kommunen.

Planområdet

Planområdet er på Jendem i Hustadvika kommune.



Figur 1: Kartet viser plassering av planområdet.

Planforslaget

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

- Plankart i målestokk 1:1000 datert 18.01.2024
- Reguleringsbestemmelser datert 18.01.2024
- Planbeskrivelse, datert 18.01.2024

Hensikten med planforslaget

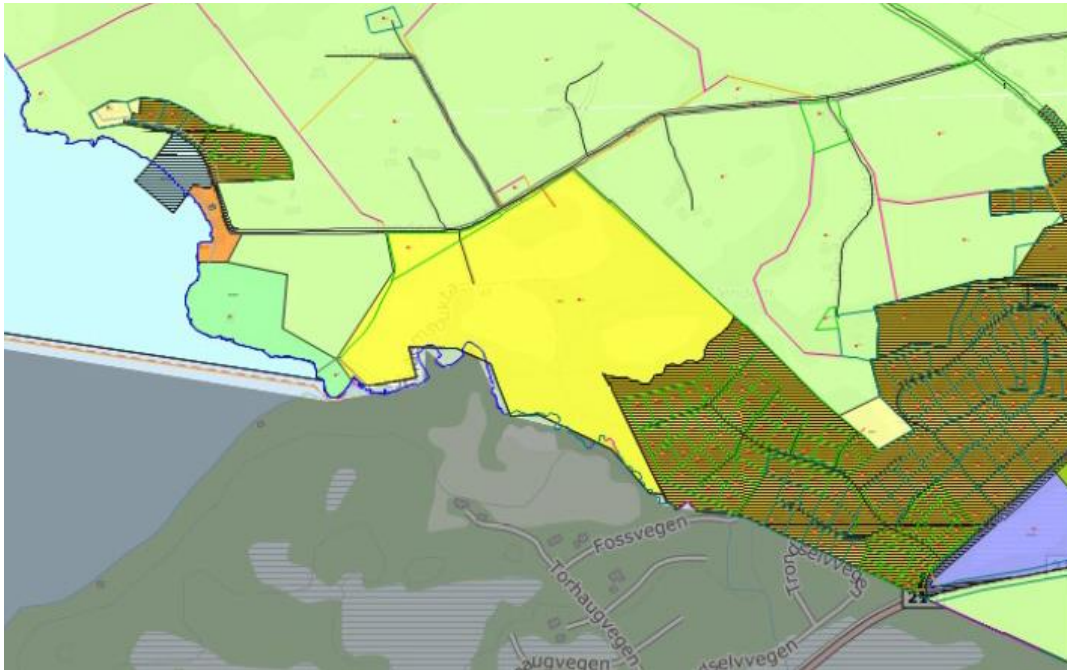
Hensikten med reguleringen er å legge til rette for flere tomter på Jendem. Eterspørselen etter nye tomter her er stor. Planområdet er ikke tidligere regulert, men grenser til reguleringsplan for Jendemshagen, som ble vedtatt i 2008. Tomtene i Jendemshagen er nå solgt. Planforslaget legger opp til å opprette flere tomter for eneboliger og tomannsboliger, samt tre områder for konsentrert boligbebyggelse for to- og firemannsbolig og rekkehus.

Eiendomsforhold

Sentrale hjemmelshavere i området er Dale Malo Prosjekt AS (deler av GID 34/28), og Hanne Lyngstad (deler av GID 34/4).

Forhold til overordnede planer

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel 2015-2027 for Fræna kommune, 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.



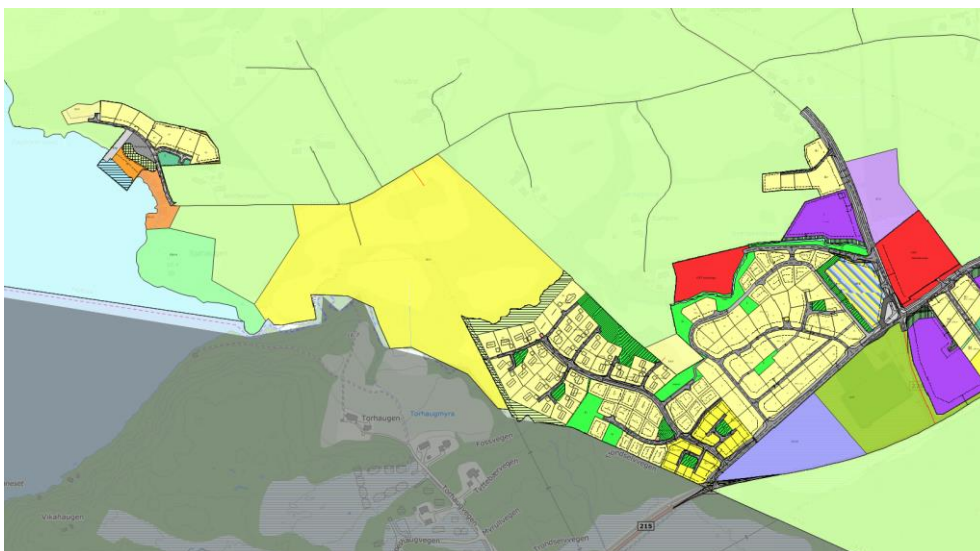
Figur 2: Kartutsnittet viser gjeldende kommuneplan. Jendemshagen II er regulert til fremtidig boligformål (gult område).

Gjeldende reguleringsplan

Området er ikke tidligere regulert.

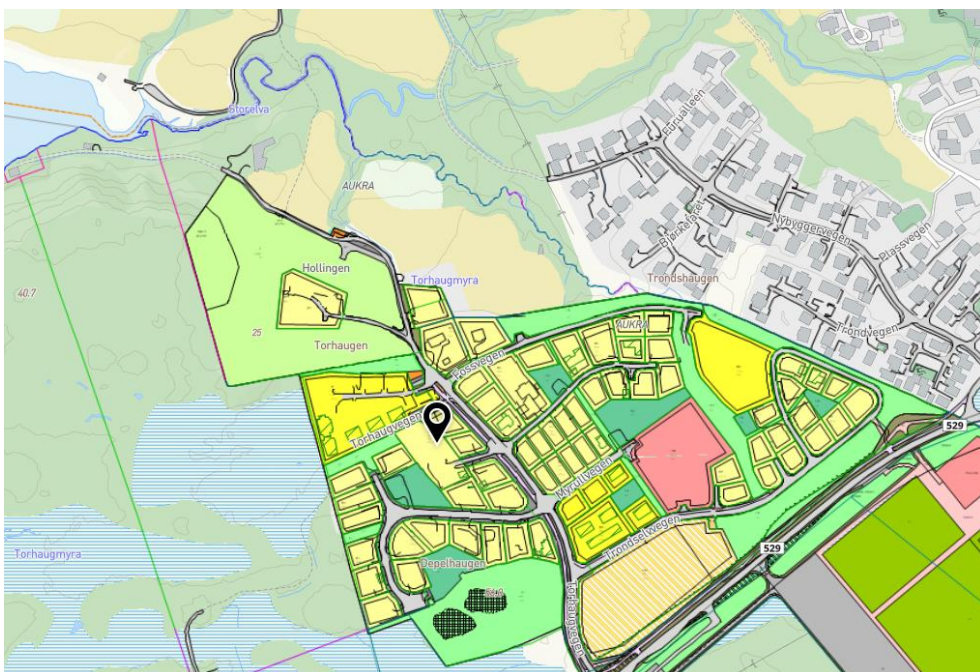
Tilgrensende reguleringsplaner

Planforslaget grenser til reguleringsplan for Jendemshagen, planid. 06038, ikrafttredelsesdato 16.06.2008, og er en forlengelse av dette boligfeltet. Mot nordvest er også Jendembukta II, planid. 10001, ikrafttredelsesdato 23.05.2011.



Figur 3: Kartutsnittet viser gjeldende kommuneplan. Jendemshagen II er markert med gult og vedtatte reguleringsplaner i nærheten av planområdet.

Retten over kommunegrensen mot Aukra kommune er det også flere regulerte boligfelt (Torhaugmyra og Torhaugmyra aust).



Figur 4: Kartutsnittet viser regulerte boligfelt i Aukra kommune rett over kommunegrensa.

Omdisponering av landbruksjord

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. Det skal foreligge en godkjent plan for etterbruk av matjord som fjernes innenfor planområdet før det gis byggetillatelse for tiltak på området jfr planbestemmelsene §9.1. Godkjent plan for etterbruk av matjord skal sikre god og helhetlig håndtering av jorda både i anleggsfasen, i forbindelse med mellomlagring, og for etterbruk av jorda.

Innkomne 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 (se vedlegg 24). Det kom inn til sammen 9 innspill i forbindelse med oppstartsmeldingene. Merknader til oppstart ble svart ut i forbindelse med første gangs offentlig ettersyn, og ble lagt frem sammen med saken som ble behandlet i Hovedutvalget for teknisk, miljø og næring 26.05.2020 (Se vedlegg 25).

Innkomne merknader til offentlig ettersyn

Detaljregulering for Jendemshagen II ble vedtatt lagt ut til høring og offentlig ettersyn av Hovedutvalg for teknisk, miljø og næring 26.05.2020 (se vedlegg 25). Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 03.06. – 31.07.2020.

Det kom inn 7 merknader, 2 av disse er det knyttet innsigelse til; fra NVE og fra Statsforvaltaren i Møre og Romsdal. Det er også kommet inn faglige råd i forbindelse med høringen. Alle merknadene følger saken (vedlegg 26-32) og er vurdert under.

Det har vært en lang korrespondanse med NVE og Statsforvaltaren i forbindelse med innsigelsene. Dette sammenfattes i et eget avsnitt etter presentasjon av innkomne merknader til offentlig ettersyn og kommunens vurdering.

Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 08.07.2020

1. Rette opp §§ 3.1.2 og 3.1.3.
2. Vurder om det er satt av tilstrekkelig vegareal til utbedring av sekundærvegernes vertikalkurvatur
3. Det ligger et bygg i siktsona til fylkesvegen. Dette må omtales i planbeskrivelsen, reguleres som bebyggelse som forutsettes fjernet i plankartet og stilles rekkefølgekrav om i bestemmelsene.
4. Det må gjøres rede for om kvalitetskravene knyttet til nærlekeplassene faktisk lar seg oppfylle i planbeskrivelsen.

Kommunens vurdering:

1. Tatt til følge
2. Det er avsatt 3 meter til «annet vegareal» (skjæring og fylling) på hver side av Jendembukta fram mot Hoemsvegen. Det er utført en sjekk av fylling- og skjæringsbehov etter dagens terreng og planforslaget. I alt er det undersøkt for 6 snitt langs utvidelsen av traseen. Dette viser at 3 meter er nok. Tatt til følge.
3. Lagt inn i planbeskrivelse (9.10) og rekkefølgebestemmelse (§9.6) og kart. Tatt til følge.
4. Vist at kvalitetskravene til lekeplassene lar seg oppfylle i planbeskrivelsen, se pkt 9.14. Tatt til følge.

Statsforvalteren i Møre og Romsdal, datert 08.07.2020

Innsigelser:

1. Vegetasjonsbelte langs vassdraget må sikres gjennom planformål og bestemmelser.
2. bestemmelse § 7.2.3 må tas ut eller justeres slik at det ikke er åpning for opparbeiding av stier inne i de registrerte naturtypeområdene.
3. Nærlekeområdene for BK1, BK2, BK3 og B6 må reguleres inn i plankartet.
4. Det må være tydelig avklart at planen sikrer tilstrekkelig trygghet mot flom- og erosjonsfare, jf. plan- og bygningslova (pbl.) §§ 4-3 og 28-1 og TEK17 §7-2.

Faglige merknader:

5. Vurder å ta ut den vestlige tomte i B4 og den østlige tomte i B5 av planen, evt. endre tomtene slik at de ikke er i konflikt med naturverdiene.
6. De østligste tomtene i B5 må knyttes til nærlekeplass for byggeområde BK1, slik dere har knyttet nærlekeplass for B6 til byggeområde BK2.
7. Det må gjøres en vurdering av konsekvensene for en evt. utbygging i områder med hensynssone i planprosessen. Det kan ikke være motstrid mellom arealformål og hensynssone.
8. Nye inngrep i naturområdene må unngås, da kan det ikke stå i bestemmelsene at «eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad ivaretas». Konsekvensen for evt. inngrep må gjøres i forbindelse med planprosessen.
9. Det må komme bedre fram i plandokumentene at planområdet er endret.
10. Hvordan er flom- og erosjonsfaren for resten av planområdet utover Svenskeløken og Gjerdegrova? Jf. kulepunkt 3 under NVE. Det må foreligge en tydeligere avklaring. Det kan se ut som om flomsonekartet stopper ved o_GSV1 og at arealet i det som nå utgjør planområdet ikke er vurdert i rapporten?
11. Det må gjøres en tilstrekkelig vurdering av faren for kvikkleire, jf. innsigelse fra NVE

Kommunens vurdering:

Innsigelser:

1. Tatt til følge. Se sammenfatning av korrespondanse med Statsforvaltaren og NVE.
2. Tatt til følge.
3. Tatt til følge.
4. Tatt til følge. Se sammenfatning av korrespondanse med Statsforvaltaren og NVE.

Faglige merknader:

5. Det er gjort tilpassinger for å unngå konflikt med naturverdier. Tatt til følge.
6. Alle byggeområdene er tilknyttet lekeplass. Tatt til følge.
7. Bebyggelsesområdene er trukket bort fra hensynssonen H320. En liten del av o_VA1 ligger innenfor sonen. Formålet viser til allerede etablert VA-anlegg. Det samme gjelder eksisterende veg o_V6. Tatt til følge.
8. Tatt til følge. Inngrep i naturområdene unngås.
9. Ivaretatt i planbeskrivelsens kapittel 1 og 6.2. Tatt til følge.
10. Flomvurdering er gjennomført 28.05.2021 fra Norconsult. Flomsone er lagt inn i revidert plan med hensynsone flom (H320). Bebyggelsesområdene er trukket bort fra hensynssonen. Tatt til følge.
11. Geoteknisk vurdering- faglig bistand fra Norconsult er innhentet. Geoteknisk notat av 05.05.2021 ligger vedlagt. Områdestabiliteten for boligfeltet Jendemshagen II anses derfor som tilfredsstillende. Tatt til følge.

Statens vegvesen, datert 23.06.2020

1. Hustadvika kommune oppfordres til å initiere et møte med Statens vegvesen, Møre og Romsdal fylkeskommune og Aukra kommune mtp. parallell samleveg med fv. 529.
2. Vurder om det er satt av tilstrekkelig vegareal til utbedring av sekundærveggenes vertikalkurvatur (skråningsutslag).
3. Vurder om det er tilfredsstillende helling på sideterrenget (skråningsutslag)

Kommunens vurdering:

1. Hustadvika kommune gjennomførte møte med Aukra kommune 06.11.2020. 15.01.2021 ble det gjennomført et møte mellom Aukra og Hustadvika kommuner, Statens vegvesen og Møre og Romsdal fylkeskommune. Tråden tas opp igjen nå, med flere fellesmøter mellom Aukra kommune og Hustadvika kommune (se vedlegg 34 og 35).
2. Det er avsatt 3 meter til «annet vegareal» (skjæring og fylling) på hver side av Jendembukta fram mot Hoemsvegen. Se kommentar til Møre og Romsdal fylkeskommune over. Tatt til følge.
3. Se pkt. 2.

Norges vassdrag- og energidirektorat, datert 26.06.2020

Innsigelser:

1. Manglende vurderinger og hensyn til fare for flom og erosjon langs vassdrag.
2. Mangelfull vurdering av potensiale for områdeskred av kvikkleire.
3. Manglende omsyn til vassdragsmiljø og krav til kantvegetasjon.

Merknader:

4. Rette opp manglende samsvar mellom planbeskrivelsen og Norconsult sine vurderinger.
5. Grundigere beskrivelse og vurdering for å dokumentere at det ikke er reell fare med tanke på naturfare.
6. Flomsonkartene som er utarbeidet ligger i hovedsak utenfor planområdet (fordi planområdet nå er redusert i forhold til melding om oppstart). Det må gjøres bedre greie for flom- og erosjonsforholdene i plandokumentene.
7. NVE opplever vurderingen for områdeskred som noe forenklet og de er ikke trygge på helningsanalysen som er gjort for planområdet gir grunnlag for å konkludere med at det ikke er potensiale for områdeskred. Dette må utbedres, jf. tilbakemelding fra NVE; det må gjøres en grundigere vurdering av grunnforholdene i og ved planområdet og at rapporten om flom- og erosjonsfare bør følges opp med en vurdering av en fagkyndig i geoteknikk. Innsigelsen innebærer at en slik vurdering må gjøres i planprosessen.
8. Naturtypelokalitetene og områder som er vurdert som viktige for naturmiljøet skal reguleres med hensynssone.
9. Det kan ikke legges opp til tiltak som turstier, skiløyper og teknisk infrastruktur i områder med viktige naturtypelokaliteter vist med hensynssone H560. I nytt forslag til bestemmelser § 9.3 datert 08.07.2020 er det ikke sterkt nok å skrive «i størst mulig grad». Viser til innsigelse både fra NVE og Statsforvaltaren i Møre og Romsdal.
10. Både o_VA, o_Veg6, veg 7, o_GSV1, B3 og B4 er berørt av hensynssone H560 *Bevaring naturmiljø*. Noen av disse områdene er delvis opparbeidet, men legger opp til utvidelse, andre er uberørt. NVE rår om at byggeområdene/tiltakene trekkes lenger unna naturtypelokalitetene. For allerede eksisterende tiltak og utvidelsene av disse, må konsekvenser vurderes, jf. NVE sitt råd nevnt over.
11. Friluftsområdene må reguleres tilgjengelig for allmennheten.
12. Det stilles krav om at det settes av et større område til kantvegetasjon utover bare vasstrengen.

Kommunens vurdering:

Innsigelser:

1. Se pkt 10 under Statsforvaltaren. Se også Se sammenfatning av korrespondanse med Statsforvaltaren og NVE. Tatt til følge.
2. Se pkt 11 under Statsforvaltaren. Se sammenfatning av korrespondanse med Statsforvaltaren og NVE. Tatt til følge.
3. Etter tilråding fra Statsforvaltaren reguleres et belte ved elva som grøntformål (friluftformål) etter pbl §12-5. nr. 5, med tilhørende bestemmelser for bruk og restriksjoner. Elva reguleres til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, med bestemmelse §7.1.2 for bruk og restriksjoner. Tatt til følge.

Merknader:

4. Tatt til følge.
5. Faglig bistand fra Norconsult er innhentet. Se sammenfatning av korrespondanse med Statsforvaltaren og NVE. Tatt til følge.

6. Tatt til følge. Se pkt. 9 under Statsforvaltaren.
7. Se sammenfatning av korrespondanse med Statsforvaltaren og NVE. Tatt til følge.
8. Tas ikke til følge. Etter tilråding fra Statsforvaltaren skal ikke området reguleres med hensynssone, men grøntformål (friluftformål) etter pbl §12-5. nr. 5, med tilhørende bestemmelser for bruk og restriksjoner.
9. Hensynssone H560 er tatt ut. Bestemmelser knyttet til arealformålet (Friluftformål) har fått et mer restriktivt innhold. Tatt til følge.
10. Hensynssone H560 er tatt ut, og byggeformålene er trukket unna friluftformålet langs elva. Tatt til følge.
11. Tatt til følge. Planbestemmelsen §6.2.1 endres til «Området er avsatt til felles friluftsområde. Allmennheten skal ha tilgang til områdene».
12. Tatt til følge.

Mads Gjendem, datert 25.07.2020

1. Gjendem ønsker at f_FL4 utvides til en bredde på 15-20 meter. Ønsket er diskutert med landbruksavdelingen i kommunen, og de råder til å øke bufferen mellom landbruk og konsentrertområde. Vi ber derfor om at bufferen blir justert til 15 meter i neste innsending.
2. Området skal ikke benyttes som tur- og rekreasjonsområde, og skal ikke opparbeides med stier og skiløyper av enkel standard. Det må derimot settes krav om beplantning, kvalitet og skjøtsel av området for å skape en ok buffer for alle parter.
3. I § 10.6 må det legges til at det må tas hensyn til dreneringsgrøfter som går langs Jendembukta i samråd med grunneiere ved utvidelsen av vegen.

Kommunens vurdering:

1. Økt buffersone til 10 meter og byggegrense til 15 meter, se §6.2.2.
2. §7.2.3 strykes. Lagt inn egen bestemmelse for disse områdene som hensyntar merknad. §6.2.2 «*Området skal benyttes som tur- og rekreasjonsområde, være leveområde for dyr og planter, samt fungere som buffersone mellom landbruksareal og boligområde. Naturlig vegetasjon skal ivaretas og skjøttes.*».
3. Revidert §9.6 i tråd med merknad: «*Eksisterende dreneringsgrøfter langs Jendembukta må hensyntas i samråd med grunneiere ved utvidelse av vegen*»

Jordvern.no, datert 23.07.2020

1. Det må settes krav om beplantning, kvalitet og skjøtsel av bufferen for å skape et ok område for alle parter.
2. Legg inn pkt. 5a – 5 c under nytt punkt i fellesbestemmelsene.
- A. Godkjent plan for etterbruk av matjord må sikre god og helhetlig håndtering av jorda både i anleggsfasen, i forbindelse med mellomlagring, og for etterbruk av jorda. Det må sikres at jord som blir flyttet blir brukt til

matproduksjon og at den ikke blir blandet med annen jord eller andre masser som gjør at produksjonsevnen blir dårligere. Jorda skal ikke brukes til tilretteleggingsformål som for eksempel grøntareal.

- B. Plan for etterbruk av matjord må være i samsvar med retningslinjer gitt i heftet «Jordmasser – fra problem til ressurs». Planen må godkjennes av landbruksansvarlig i kommunen.
- C. Det må sikres og kontrolleres at entreprenører og underentreprenører følger plan og krav til jordhåndtering. Det må også klargjøres hva som blir følgene dersom plan og krav til jordhåndtering ikke blir gjennomført. Dette må også forankres i plan.

Kommunens vurdering:

1. Økt buffersone til 10 meter og byggegrense til 15 meter, se §6.2.2.
2. Nytt punkt i fellesbestemmelser, §3.11.

Hustadvika MDG, udatert

1. Det må utarbeides en grovskisse for hvordan overvannshåndtering er tenkt. Denne skal ligge vedlagt planforslaget.

Kommunens vurdering:

1. Overvann føres til nedre del av Storelva. VA-skisse er lagt inn i plandokumentene.

Sammenfatning av dialog med Statsforvaltaren og NVE (innsigelser)

Det er siden offentlig ettersyn gjennomført møter og e-postkorrespondanse for å finne løsninger knyttet til innsigelsene fra Statsforvaltaren og NVE.

Det er oversendt reviderte plandokumenter til Statsforvaltaren og NVE i flere omganger etter offentlig ettersyn. Allerede i 23.10.2020 vurderte NVE reviderte plandokumenter. Videre 22.12.2021, deretter 18.02.2022 og 23.09.2022. Planforslaget tilfredsstilte ifølge Statsforvaltaren og NVE ikke kravet om å trekke innsigelsene ved noen av disse henvendelsene.

Den foreløpige tilbakemeldingen fra Statsforvaltaren 06.10.2022 frarådte bruk av hensynssone for naturmangfold på reguleringsplannivå, og rådde heller til bruk av reguleringsformålet naturformål (§ 12-5 nr. 5) og/eller naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6). De tilhørende bestemmelsene skal bare gagne naturverdiene, og skogskjøtselstiltak er ikke tillatt. Nye utbyggingstiltak innenfor formålet skal heller ikke tillates. De savner en omtale av funnene i naturfarerapportene for å vurdere konsekvenser av utbygging nær elvekanten. De krever videre at erosjonstiltak tas ut av planen sammen med de mest utsatte tomtene og VA-anleggene.

I e-post av 10.10.2022 presiserer Statsforvaltaren blant annet dersom det alt er VA-anlegg i planområdet, må dette anlegget, ledningsnett og eventuelle annen teknisk infrastruktur vises i et eget kart i planomtalen. Det må gjøres rede for hvilken for bosetning VA-anlegget og øvrig infrastruktur betjener, samt utslippspunkt/resipient for VA-anlegget. Bestemmelsene kan da ha konkrete

bestemmelser om vedlikehold av eksisterende ledninger også innenfor naturtypen.

Kommunen mottok reviderte dokumenter 16.12.2022. Det manglet en del dokumenter i oversendelsen. Komplette oversendelse ble mottatt av kommunen 23.02.2023.

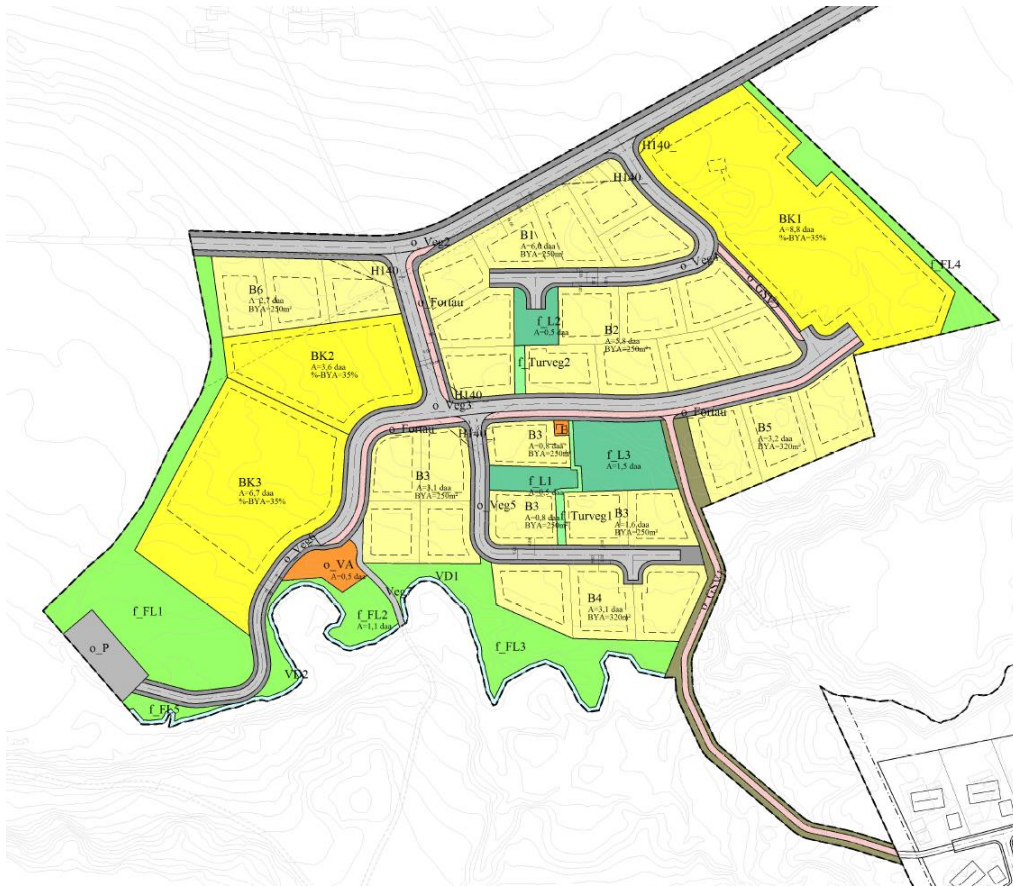
Etter ny vurdering i kommunen, ble saken 15.05.2023 sendt over til NVE og Statsforvaltaren med forespørsel om å trekke sine innsigelser. I vurdering av 26.05.2023, fremlegger NVE fortsatt mangler knyttet til vurdering av erosjonsfare. Statsforvaltaren fremlegger også i sin vurdering av 26.05.2023 mangler ved oversendelsen. Disse knyttes til erosjonsfaren og naturtype/kantvegetasjon langs vassdrag. De trakk ikke sine innsigelser.

Merknader fra NVE og Statsforvaltaren ble oversendt til konsulent 30.05.2023 og disse ble forsøkt svart ut av konsulent 01.06.2023. Det ble mottatt svar fra NVE 23.06.2023, hvor de ikke fant grunnlag for å trekke innsigelsen.

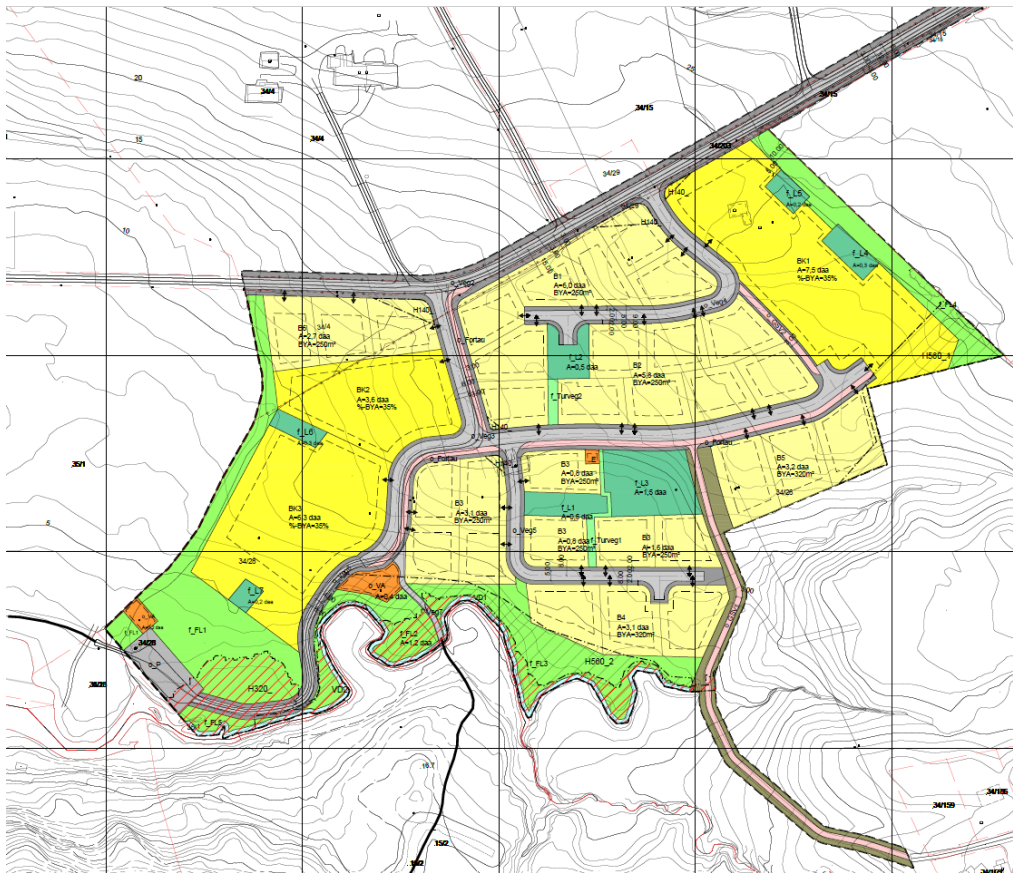
17.08.2023 ble det gjennomført møte mellom Hustadvika kommune, Statsforvaltaren og NVE. Hovedkonklusjoner etter møtet var at det var ønske om mer konkret svar på erosjonsfaren. Det var videre trukket fram behov for vurdering knyttet til TEK17. Hensynssone H560 må erstattes med arealformål for naturformål med tilhørende bestemmelser som setter restriksjoner for bruken av området. I møtet rådde Statsforvaltaren og NVE videre til at planforslaget skulle legges ut til høring og offentlig ettersyn på ny, grunnet de flere og gjennomgående endringene som er gjort som følge av svar på innsigelser og faglige råd.

Kommunen tok etter møtet med Statsforvaltaren og NVE kontakt med tiltakshaver. Tiltakshaver informerte at det var igangsatt et arbeid knyttet til vurdering av erosjonsfare, og det var ventet en ny vurdering fra Norconsult i den forbindelse.

Det ble gjennomført møte mellom Hustadvika kommune og tiltakshaver, samt konsulent, 31.10.2023, da nytt notat fra Norconsult forelå (se referat, vedlegg 36). Kommunen fikk tilsendt dette notatet etter møtet, 01.11.2023 (vedlegg 14-23). I møtet ble det drøftet tilbakemeldinger fra Statsforvaltaren og NVE fra møtet 17.08.2023, samt mulige endringer og forbedringer av planforslaget. Referat fra møtet ligger vedlagt.



Figur 5: Plankart ute til første gangs offentlig ettersyn.



Figur 6: Plankart justert etter første gangs offentlig ettersyn (23.februar 2023).

Kommunen sendte 22.11.2023 over Norconsult sitt «Notat- Jendemshagen II- Sikkerhet mot erosjon i området mellom Storelva og regulert område for boligformål» (Norconsult 05.10.2023, se vedlegg 14-23) til NVE. Denne sammenfatter Norconsult sine vurderinger tilknyttet erosjonsfare. NVE svarte i sin tilbakemelding 03.12.2023, at de på generelt grunnlag ikke anbefaler at kommunen legger til rette for ny utbygging i kartlagt fareområde, som på sikt vil eller kan utløse behov for sikring. De anbefaler derfor at det vurderes konsekvensene av å trekke sørlig del av byggeområdene inn i fareområdet med hensyn til eventuelle fremtidige sikringsbehov. Plandokumentene bør oppdateres med relevant informasjon til forholdene de har hatt merknad til. Dersom det sikres at disse forholdene innarbeides i plandokumentene, vil grunnlaget for NVEs innsigelser til planforslaget falle bort.

Hustadvika kommune mottok 21.12.2023 revidert planforslag for Detaljregulering for Jendemshagen II. I de nye dokumentene er bebyggelsen trukket lenger bort fra elva. Det er lagt inn en veg (o_V5) mellom boligbebyggelse (BK1) og elva. Hensynssone H560 er erstattet med grøntformål og bestemmelsene gitt mer restriktiv ordlyd. Det er gjennomgått all dokumentasjon vedrørende erosjonsfare, og gitt grundigere vurdering av faremomenter knyttet til naturfare. Videre er det endret på boligtomtfordeling for å få en mer effektiv og ordnet oppdeling av boligområdene og vegforbindelser.

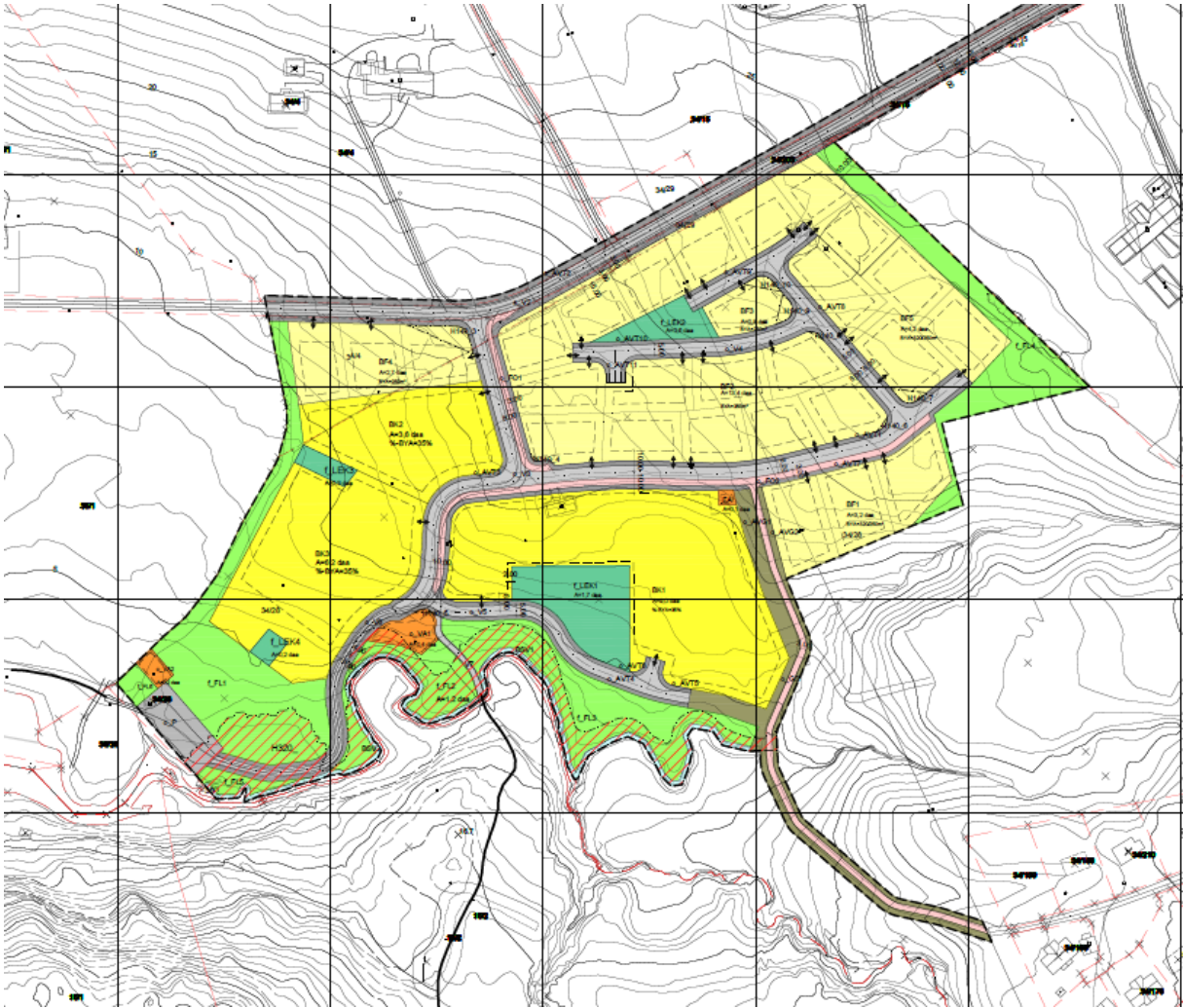
Kommunen vurderte oversendelsen, og sendte 17.01.2024 over sin vurdering til konsulent med tilbakemeldinger på momenter som måtte endres før fremlegging til politisk behandling. Disse momentene gikk blant annet ut på feil i benevnelser i plankartet, manglende informasjon i plankartet, manglende samsvar mellom plankart, -bestemmelser og -beskrivelse, gammel informasjon som ikke var oppdatert, samt småfeil knyttet til endring av nummerering av bestemmelser og kapitler i plandokumentene.

19.01.2024 mottok kommunen revidert oversendelse av plandokumenter, med de oppdateringer kommunen etterspurte.

Etter første gangs offentlig ettersyn er det foretatt flere justeringer av planforslaget for å imøtekomme innsigelser og merknader.

Kort oppsummert er de mest relevante endringene som følger:

- Vegføringer er justert for å bedre trafikkforholdene.
- Omrokering av boligområder. Konsentrert- felt er flyttet.
- Bebyggelse er trukket lenger unna elva.
- Kartlagte naturverdier er hensyntatt ved at alle de kartlagte områdene er regulert til friluftformål med tilhørende bestemmelser som ivaretar vegetasjonen og naturverdiene.
- Det er lagt inn sone (H320) for flom- og erosjonsfare med tilhørende planbestemmelser.
- Større buffersone mot landbruksarealer.



Figur 7: Revidert plankart justert etter innspill fra høringsinstanser og kommunen, datert 18.01.2024.

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.

Naturmangfoldloven

Ved vurdering av om et tiltak skal tillates eller ikke, skal prinsippene i naturmangfoldloven (nml) §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved skjønnsutøvelsen, jf. nml § 7. Det skal gjøres en vurdering av den samlede belastningen som naturmangfoldet blir utsatt for (§ 10). Kostnadene ved miljøforringelse som vedtaket innebærer, skal bæres av tiltakshaver (§ 11), og de skal legges vekt på miljøforsvarlige driftsmetoder, teknikker og lokalisering. Vet man lite om virkningene av tiltaket, skal føre-var-prinsippet tillegges stor vekt i saken (§ 9).

Naturmangfoldlovens §8 stiller krav til kunnskapsgrunlaget 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 ifølge 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. Planforslaget er vurdert til ikke å komme i konflikt med registreringen av Kvitkurle da det anses 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 den finnes dessuten over store deler av Norge og har gode populasjoner i flere fylker.

Planområdet er redusert til ikke å omfatte områder med viktige naturtypelokaliteter (jf. rapport «Biologisk mangfold Jendemshagen» utarbeidet av Norconsult 26.08.2016, vedlegg 9), og det er ikke gjort andre registreringer av verdifull natur ellers i området.

Kravet til kunnskapsgrunnlaget i saken anses som oppfylt.

Vurdering opp mot nml § 9, føre-var prinsippet:

§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 kommuneplanens arealdel for Fræna kommune 2015-2027. Ut fra foreliggende kunnskap vurderes skadevirkningene på arter og naturtyper til å være begrenset gjennom at det er tatt hensyn til bekkedaler, randsoner og det sjønære området. Føre-var-prinsippet blir derfor tillagt mindre vekt.

Vurdering opp mot nml §10, samlet belastning:

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 buffer 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.

Vurdering opp mot nml § 11, kostnader og nml § 12, miljøriktig drift og metoder

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

Kulturminner

Møre og Romsdal fylkeskommune gjennomførte arkeologiske undersøkelser i området i sommeren 2018. Det ble ikke gjort funn av automatisk fredete kulturminner.

Av nyere tids kulturminner ble det dokumentert tre byggverk fra nyere tid. Disse er allerede oppført i SEFRAK-registeret. SEFRAK- registrert betyr ikke at det er fredet, men det kan ha kulturminneverdier som bør tas vare på. Det må da søkes spesielt om riving, og da via kommunen. Dette vil bli gjort i en utbyggingsfase.

Risiko og sårbarhet

Det er utført ROS-analyse (se vedlegg 4). Analysen synliggjør hvordan de ulike temaene er vurdert i forhold til risiko og sårbarhet.

Det er utarbeidet flere rapporter for flom- og erosjonsfare (Norconsult 2016, 2021, 2022 og 2023 (vedlegg 9, 10, 13 og 14-23). Flomvurdering av 28.05.2021 fra Norconsult sier at oversvømmet område ikke berører det regulerte området (vedlegg 12). Om bebyggelse plasseres nær skråningen mot elva kan man få stabilitetsproblematikk ved erosjon. Norconsult anbefaler at vegetasjonsbeltet langs elva har en bredde som minst tilsvarer det oversvømte området for Q200 (vedlegg 12 s. 8-13) og at den følger topografien i området. Følgende tas inn i planbestemmelsene §7.1.2 og §8.2: *«Eksisterende kantvegetasjon skal opprettholdes for å motvirke avrenning og erosjon, samt gi levested for planter og dyr»*.

Norconsult har i notat datert 29.11.2022 vurdert erosjon opp mot planlagte tiltak og konkludert at på bakgrunn av de gjeldende forhold og kjente faktorer er det etter Norconsults vurdering ikke grunnlag for å si at den planlagte bebyggelsen er erosjonsutsatt i et 200-årsperspektiv (vedlegg 13). Videre har Norconsult i sitt notat av 05.10.2023 utarbeidet sikkerhetssone for erosjon jfr. TEK17 §7-2 fjerde ledd (vedlegg 14-23). Dette har medført at utbyggingsområdet er justert og utbyggingsområder er lagt lenger mot nord, vekk fra bekkedalen.

Planområdet ligger under den marine grense og grunnen består av marine strandavsetninger. Det er gjennomført en geoteknisk undersøkelse (Norconsult 05.05.2021) som konkluderer: *«Med bakgrunn i resultatene fra prøvegravingen er det ikke behov for videre utredning iht. prosedyren i NVE-veilederen. Det er ikke påvist kvikkleire eller sprøbruddmaterialer i de undersøkte posisjonene. Områdestabiliteten for boligfeltet Jendemshagen II anses derfor som tilfredsstillende.»* (se vedlegg 11).

ROS-analysen avdekker at det er knyttet risiko til to element i planforslaget; kraftforsyning og brann/ulykkesberedskap (vedlegg 4).

Med bakgrunn i dette er det for det første lagt inn avbøtende tiltak for å redusere risiko rundt høyspentlinjen som krysser planområdet. Det er satt rekkefølgekrav for omlegging av høyspent, jf. forslag til reguleringsbestemmelser, § 9.7.

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, § 9.3.

Byggeplanene

Planen legger opp til utbygging av eneboliger, tomannsboliger, firemannsboliger og rekkehus innenfor planområdet. Det er 20 eneboligtomter, 7 tomter for tomannsboliger og 3 konsentrertfelt. 7 tomter for tomannsboliger gir 14 boenheter. De tre konsentrertfeltene antas å kunne romme 30-40 boenheter. Totalt antas Jendemshagen II å kunne romme ca. 70 nye boenheter.

Det legges opp til gode vilkår for myke trafikanter med områder avsatt til fortau og gang- og sykkelveg innenfor planområdet med gang- og sykkelvegforbindelse mellom Jendemshagen II og Jendemshagen og videre til Jendem sentrum. I tillegg er det regulert offentlig veg ned mot sjøen som sikrer allmenhetens tilgang til strandsonen, samt offentlig parkeringsplass. I dag er denne vegen og parkeringsplassen privat og ikke regulert.

Lekeplasser

Alle innregulerte lekeplasser i planforslaget tilfredsstiller kommuneplanens arealdel for Fræna kommune 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.

Det legges opp til etablering av flere lekeplasser innenfor planområdet. f_LEK2 er felles nærlekeplass for BF2 og BF5. f_LEK3 og f_LEK4 er felles nærlekeplass for BK2, BK3 og BF4.

f_LEK1 er avsatt til kvartalslekeplass og nærlekeplass. Her kan det etableres ballbinge og større anlegg for barn i alle aldre. I tillegg skal det på dette arealet etableres en felles nærlekeplass for alle eiendommene (matrikkelenhetene) innenfor BK1 og BF1. Denne nærlekeplassen skal være minimum 200m². Det skal opprettes realsameie med like andeler til hver eiendom.

Planbestemmelse §4.6.2 sier at nærlekeplasser skal minimum være møblert med sandkasse, benk og noe fast dekke. Alternativt kan annet møblement som oppfordrer til aktiviteter som eksempelvis å balansere, hoppe og klatre etableres. Kvartalslekeplass f_LEK1 skal være tilrettelagt for variert aktivitet for større barn som eksempelvis aking, klatring, sykling, ball-lek eller andre lignende installasjoner. Lekeplasser skal ha universell utformet adkomst og skal opparbeides slik at alle funksjonskrav til brukergruppene blir ivaretatt.

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. Kvartalslekeplassen (f_LEK1) skal være ferdig planert og tilsådd senest når 50% av boligtomtene innenfor planområdet er gitt brukstillatelse/ferdigtillatelse.

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

Infrastruktur

o_V6 er avsatt til offentlig veg og opparbeides med gruset vegbredde 4 meter. V7 er avsatt til eksisterende privat veg med vegbredde 3 meter. Det legges opp

til at resterende veger skal være 5 - 6 meter bredde inkl. vegskulder jfr. kommunal standard og krav.

Rekkefølgekrav §9.3 sier at opparbeidelse av veg, fortau og gang-/ sykkelveg skal være ferdig utbygd pr delområde før det blir gitt byggetillatelse for den enkelte tomt innenfor delområdet.

Det er satt rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelser §§ 9.6 og 9.8 om opparbeidelse og erosjonssikring av veganlegg og gang- og sykkelveger.

Planforslaget har også forbeholdt at kommunens skal ta over driften på disse vegene. Det ble gjennomført møte med Hustadvika kommune om temaet 29.06.2023 (se vedlegg 33). Konklusjonen fra møtet var at utbygger må selv dekke kostnader knyttet til bygging av veg og gangveier. Overtakelse av driftsansvar vil skje iht. beskrivelser i utbyggingsavtale.

I sør- vestre del av planområdet er det regulert inn offentlig parkeringsplass nede ved sjøen for å sikre allmennhetens tilgang til sjøområdet. Arealet er stort nok til 20-25 biler. Her står det også et offentlig sanitærbygg med toalett for benyttelse i forbindelse med friluftsområde ved sjøen.

Eksisterende vannledning må oppdimensjoneres til 160 mm for å tilfredsstille krav til brannvann, jf. rekkefølgekrav § 9.3 i forslag til reguleringsbestemmelser. VA-skisse med eksisterende og planlagte er lagt inn i planbeskrivelsen, kapittel 8.4.2.

Trafostasjon er plassert sentralt i planområdet, og må anlegges før det gis byggetillatelse for den enkelte tomt (rekkefølgekrav §9.7).

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.

Areal i randsonene mot sør, øst og vest, samt området ned mot sjøen og Nedre Svenskeløken er avsatt til felles friluftsmål. Dette er med på å skape buffersoner mellom planlagt bebyggelse og eksisterende landbruksarealer. Samtidig gir dette rom for leveområder til dyr og planter.

Et areal langs Nedre Svenskeløken er avsatt til «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner». Dette arealet skal sikre at vannstrengen med tilhørende sideareal mot avrenning og erosjon, samt sikre levested for planter og dyr.

Økonomiske konsekvenser

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 brannslukkevannekravet. 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.

Klima og miljøkonsekvenser

Det er gjennomført utredning tilknyttet naturverdier i området (se vedlegg 9). Planforslaget har tatt hensyn til konklusjonene fra den utredningen.

Samlet vurdering

Mye grunnet innsigelsene fra Statsforvaltaren og NVE grunnet mangelfulle utredninger og vurderinger av flom- og erosjonsfare, har planprosessen tatt lang tid. Etter siste møter mellom kommunen og instansene, og med tiltakshaver/konsulent, har det blitt jobbet frem løsninger som etter kommunens vurdering imøtekommer de kravene som er stilt fra Statsforvaltaren og NVE.

Planforslaget viser nå en løsning hvor en i større grad har lagt vekt på å utnytte arealene som inngår i planområdet. Med bakgrunn i at en med dette planforslaget foreslår utbygging av store områder med landbruksjord, er det gjort flere justeringer innad i plan for å gjøre god nytte av arealene.

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 andre gang høring og offentlig ettersyn.

Vedlegg:

Plandokumenter

- 1 Plankart_JendemshagenII_180124
- 2 Planbestemmelser_JendemshagenII180124
- 3 Planbeskrivelse_JendemshagenII_180124
- 4 ROS-sjekkliste_JendemshagenII_211223
- 5 VAskisse_JendemshagenII_181223

Rapporter og kart

- 6 Arkeologisk rapport Jendemshagen II 2018
- 7 Lavvannskart Gjerdegrova
- 8 Lavvannskart Svenskeløken
- 9 Rapport Biologisk mangfold Jendemshagen
- 10 Rapport Flom og erosjonsfare Jendemshagen
- 11 Rapport Jendemshagen II - sikkerhet mot kvikkleireskred
- 12 Rapport Jendemshagen II Flom og ras
- 13 Rapport Jendemshagen II Vurdering av erosjonsfare med vedlegg

Vurdering av erosjonsfare

- 14 Notat_Norconsult_Jendemshagen II_Sikkerhet mot erosjon_komplett
- 15 22.12.2021 NVE svar - Jendemshagen II
- 16 25.01.2022 Norconsult svar til NVE - Jendemshagen II
- 17 18.02.2022 NVE svar - Jendemshagen II
- 18 08.07.22 Kommunens tilbakemelding - Jendemshagen II
- 19 Konsulentens svar på kommunen sin tilbakemelding 08.07.20 - Jendemshagen II
- 20 06.10.2022 Angvik prosjektering til Statsforvaltaren - Jendemshagen II
- 21 10.10.2022 Foreløpig svar Statsforvaltaren - Jendemshagen II
- 22 29.11.2022_Vurdering av erosjonsfare med vedlegg - Jendemshagen II
- 23 30.05.2023 vurdering NVE og Statsforvaltaren - Jendemshagen II

Saksdokumenter og merknader

- 24 Melding om oppstart
- 25 1.gang off. ettersyn - samlet saksfremstilling Jendemshagen II
- 26 Høringsuttale Møre og Romsdal FK
- 27 Høringsuttale Statsforvaltaren innsigelse
- 28 Høringsuttale SVV
- 29 Høringsuttale NVE innsigelse
- 30 Høringsuttale Mads Gjendem
- 31 Høringsuttale jordvern.no
- 32 Høringsuttale MDG

Møtereferater

- 33 Referat møte kommunalteknikk 290621
- 34 Referat fra felles planmøte mellom Hustadvika og Aukra kommune den 06.11.2020
- 35 Referat møte Hustadvika, Aukra, SVV og MRFK
- 36 Referat Jendemshagen II - møte 01.11.2023