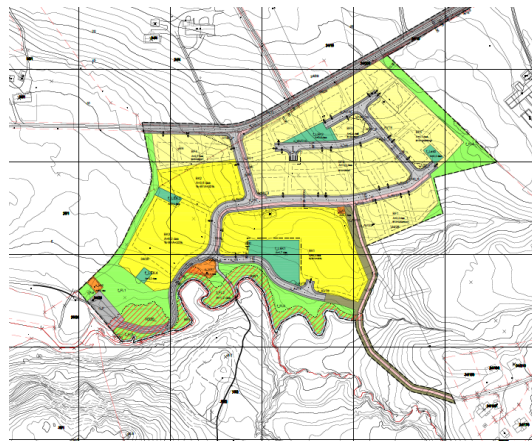


Detaljregulering for Jendemshagen II

Hustadvika
kommune



Planbeskrivelse



Saksnummer: 2020/34

Planident: 201302

Dato: 21.12.2023

Revidert 19.04.2024

Innhold

Innhold.....	2
1. SAMMENDRAG.....	4
2. NØKKELOPPLYSNINGER.....	4
3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	5
3.1 Bakgrunn	5
3.2 Intensjonen med planforslaget.....	5
4. PLANPROSESSEN	5
5. GJELDENE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER.....	5
5.1 Gjeldende kommuneplan.....	5
5.2 Gjeldende reguleringsplan	6
6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)	6
6.1 Plassering.....	6
6.2 Avgrensning.....	7
6.3 Bruk av/status til tilstøtende areal.....	8
6.4 Eksisterende bebyggelse og arealbruk	8
6.5 Landbruk-, natur- og ressursgrunnlaget/markslag/grunnforhold.....	9
6.6 Topografi/landskapstrekk	10
6.7 Verneinteresser/kulturminner	11
6.8 Miljøfaglige forhold, lokalklima og biologisk mangfold.....	12
6.9 Trafikkforhold.....	13
6.10 Teknisk infrastruktur	14
6.11 Kollektivbetjening	15
6.12 Funksjonsanalyse - Barnehage og skole	15
6.13 Grønne interesser/folkehelseprinsippet.....	17
6.14 Barn og unges interesser	18
6.15 Universell utforming.....	18
6.16 Juridiske forhold	18
6.17 Interesse motsetninger	18
7. UTREDNINGER I SAMSVAR MED FORSKRIFT OM KONSEKVENSTREDNINGER.	18
8. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET (FREMtidig SITUASJON)	18
8.1 Innledning/hensikten med planforslaget	18
8.2 Arealoppgave	18
8.3 Bebyggelse og anlegg.....	19

8.4	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	21
8.5	Landbruks-, natur- og friluftsområder.....	23
8.6	Bruk og vern av sjø og vassdrag.....	23
8.7	Hensynssoner og avbøtende tiltak.....	23
8.9	Juridiske forhold.....	27
8.10	Interessemotsetninger.....	27
9.	KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET.....	28
9.1	Overordnede planer og vedtak.....	28
9.2	Eksisterende reguleringsplaner.....	28
9.3	Eksisterende bebyggelse og innbyggere i området.....	28
9.4	Hvordan er bokvaliteten for nye innbyggere?.....	28
9.5	Natur- og ressursgrunnlag (næringsinteresser).....	29
9.6	Konsekvenser for næringslivet i området.....	29
9.7	Konsekvenser for landskap og topografi.....	29
9.8	Konsekvenser for verneinteresser/kulturminner.....	29
9.9	Konsekvenser for miljøfaglige forhold og biologisk mangfold.....	30
9.10	Konsekvenser for den trafikale situasjonen.....	31
9.11	Konsekvenser for teknisk infrastruktur.....	32
9.12	Konsekvenser for kapasitet ved barnehage og skole.....	32
9.13	Konsekvenser for grønne interesser/folkehelseprinsippet.....	33
9.14	Konsekvenser for barn og unges interesser.....	33
9.15	Konsekvenser for universell utforming.....	33
9.16	Risiko- og sårbarhetsanalyse.....	33
9.17	Drift og vedlikehold av veg- og grøntanlegg.....	34
9.18	Juridiske/økonomiske konsekvenser for kommunen.....	34
9.19	Utbyggings-/opparbeidingsavtale.....	34
9.20	Gjennomførbarhet.....	34
10.	INNSPILL OG MERKNADER.....	35
11.	FORSLAGSSTILLERSFAGLIGEBEGRUNNELSE.....	47
12.	ENDRINGER ETTER OFFENTLIG ETTERSYN.....	47

1. SAMMENDRAG

Planområdet ligger ved Jendembukta, nord for Jendemshagen boligområde på Jendem i Hustadvika kommune. Planområdet er ca. 86 daa. Opprinnelig var planområdet ca. 117 daa. Planområdet er endret underveis med bakgrunn i utarbeidet rapport fra biologisk kartlegging av bekkedalene (følger vedlagt). I tillegg er den kommunale vegen Jendembukta tatt med i foreliggende planforslag.

Det legges opp til utbygging av eneboliger, tomannsboliger, firemannsboliger og rekkehus innenfor planområdet. Tre områder er avsatt for konsentrert bebyggelse. 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 I og videre til Jendem sentrum. I tillegg er det regulert offentlig veg og offentlig parkeringsplass ned mot sjøen som sikrer allmennhetens tilgang til strandsonen. I dag er denne vegen og parkeringsplassen privat og ikke regulert.

2. NØKKELOPPLYSNINGER

Adresse	Jendem, 6408 Molde
GID	34/4, 34/28 mfl.
Gjeldende planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	I gjeldende kommuneplan er området avsatt til boligområde
Forslagstiller	Solid Dale Malo AS
Grunneiere (sentrale)	Solid Dale Malo AS (34/28) og Hanne Lyngstad (34/4).
Plankonsulent	Angvik Prosjektering AS
Hovedformål i ny plan	Boligbebyggelse
Planområdets areal i daa	Ca. 86 daa
Ant. nye boenheter/nytt næringsareal (BYA/%BYA)	20nye eneboligtomter med m ² BYA=250m ² .
	7 nye tomter til enebolig/tomannsboliger med m ² BYA = 250/320m ²
	3 områder på til sammen 18,8 daa til konsentrert boligbebyggelse med % BYA= 35%
Aktuelle problemstillinger (støy, byggehøyder, o. l.)	Smal adkomstveg- Jendembukta
Er det kommet varsel om innsigelse (j/n)	Ja (Statsforvalteren i Møre og Romsdal) og NVE.
Krav om konsekvensutredning (j/n)	Nei
Oppstartsmøte, dato	22.03.2012
Kunngjøring oppstart, dato	16.01.2013 og 19.02.2019
Komplett forslag mottatt, dato	03.04.2020
1. gangs offentlig høring	03.06.2020- 31.07.2020
2. gangs offentlig høring	19.02.2024-05.04.2024

3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

3.1 Bakgrunn

Arealet nordvest for Jendemshagen faller naturlig inn som en utvidelse og fortsettelse av eksisterende boligfelt, Jendemshagen.

Opprinnelig forslagstiller Arne Gjendem, regulerte Jendemshagen til boligformål i 2008, der det ble lagt ut 35 tomter. Nå, 15 år etter, er alle tomtene solgt og etterspørsel etter nye tomter i området er stort. Ny eier og forslagstiller, Solid Dale Malo AS ønsker derfor å fullføre reguleringsarbeidet med Jendemshagen II.

3.2 Intensjonen med planforslaget

Intensjonen med planforslaget er å tilrettelegge for attraktive tomter til nyetablerere, familier og andre som vil etablere seg i et vekstområde som Jendem viser seg å være. Det er kort veg både til Aukra, Molde og Elnesvågen.

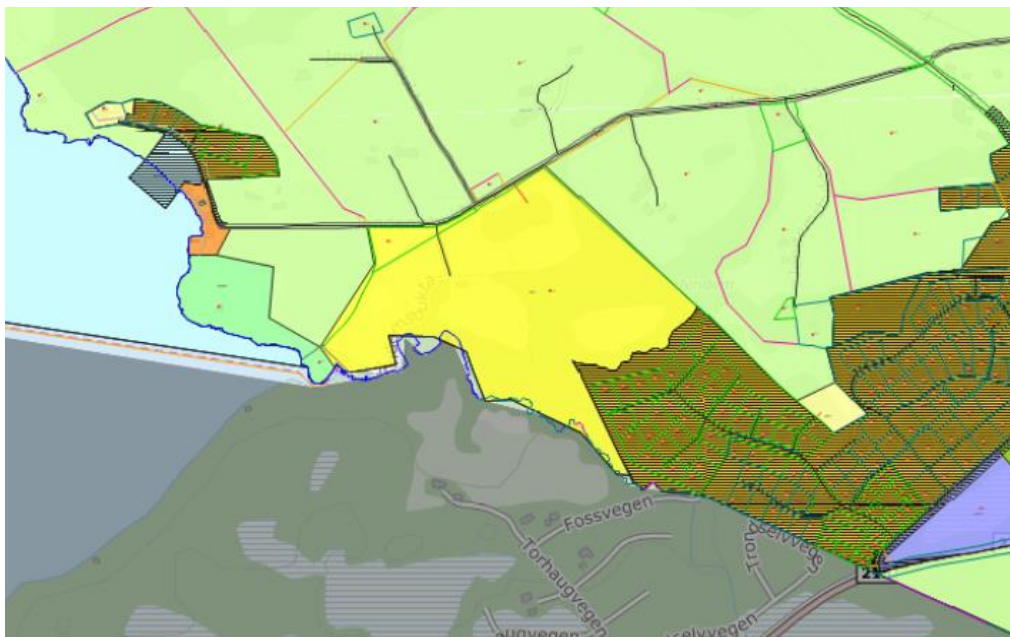
4. PLANPROSESSEN

Ettersom det har tatt lang tid fra oppstartsmøtet i 2012 og fram til ferdig utarbeidet reguleringsplan, er det meldt planoppstart to ganger, først i 2013 og så i 2019. I tillegg er det ny kommunestruktur og planområdet ligger nå i Hustadvika kommune. Oppstart av planen har blitt varslet på ordinær måte og i h. t. daværende Fræna kommune sine retningslinjer, med annonse i Romsdals Budstikke kunngjort 16.01.2013 og med brev til berørte parter med interesse for planarbeidet 11.01.2013 og 19.02.2019. Parallelt med prosessen med reguleringsplanen jobbet Fræna kommune med rulleringa av kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens arealdel for 2015-2025 ble vedtatt 15.12.2014. Her er arealet for Jendemshagen II avsatt til boligområde. Det er derfor ikke utarbeidet planprogram og konsekvensutredning i forbindelse med planforslaget.

5. GJELDENDE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER

5.1 Gjeldende kommuneplan

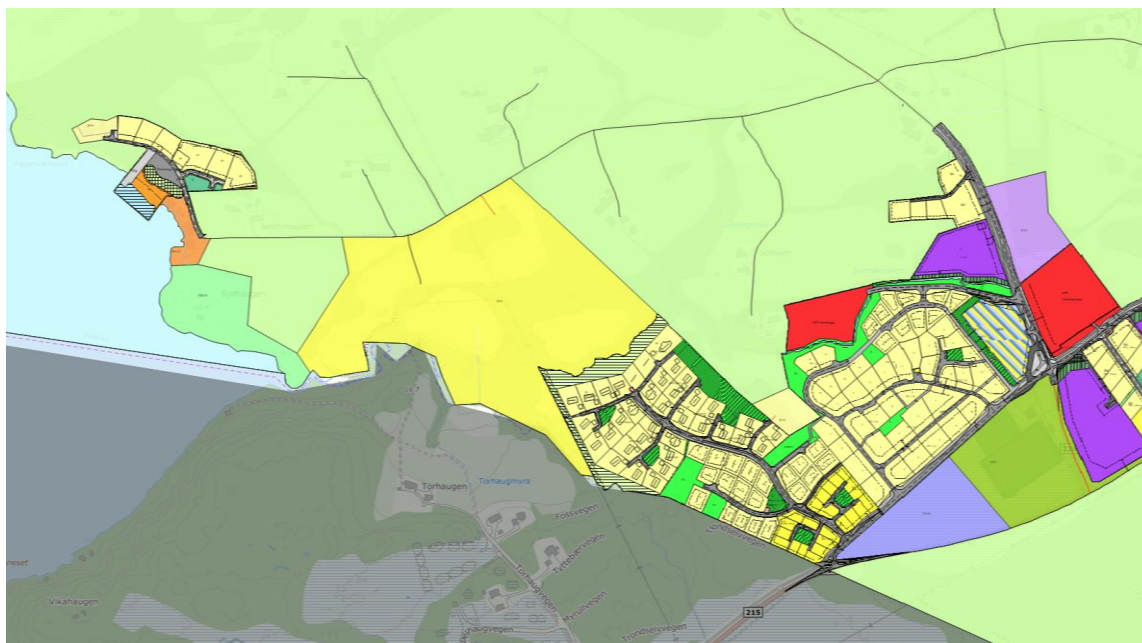
I gjeldende kommuneplan, kommuneplanens arealdel 2015-2027 for Fræna kommune, ligger området i dag avmerket som framtidig boligområde.



Figur 1: Kartutsnitt fra gjeldende kommuneplan

5.2 Gjeldende reguleringsplan

Ingen registrerte reguleringsplaner for planområdet, men noen i umiddelbar nærhet. Blant annet Jendembukta II fra 2011 nordvest for planområdet og Jendemshagen fra 2008 sør øst for planområdet.

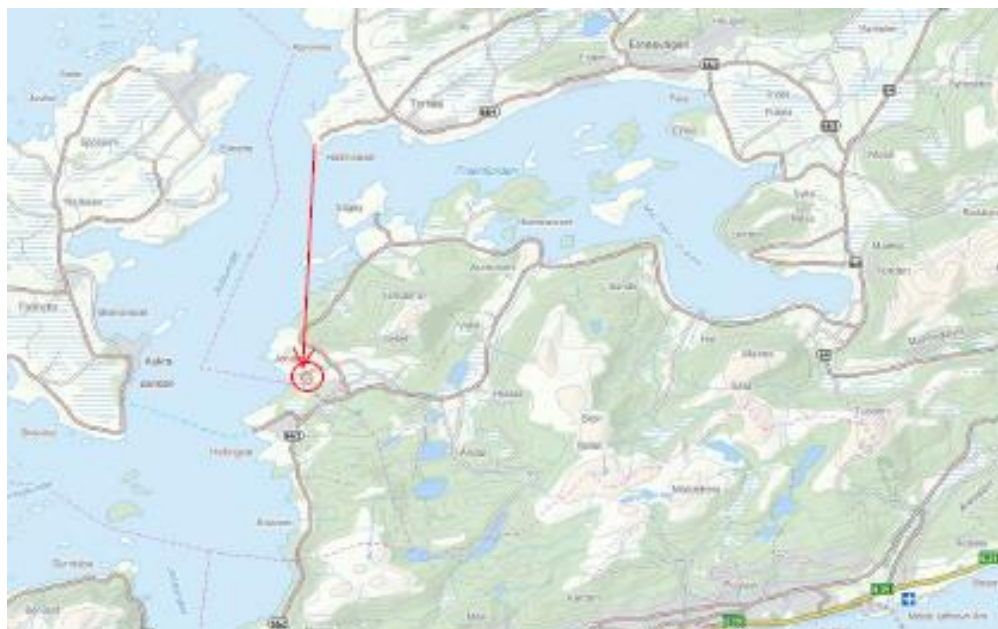


Figur 2: Gjeldende reguleringsplaner i nærheten av planområdet.

6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)

6.1 Plassering

Planområdet er lokalisert på Jendem i Hustadvika kommune.



Figur 3: Jendemshagen II, sentralt plassert mellom Elnesvågen, Aukra, Midsund og Molde (utsnitt fra www.romsdalskart.no).

Nærmeste skole, Jendem skole, fikk et nytt flott tilbygg som sto klart i 2020 med plass til elever fra 1.-7. klasse. Jendem skole er bygd for å ta imot 210 elever med maksimalt 25 elever i hver klasse (www.hustadvika.kommune.no):



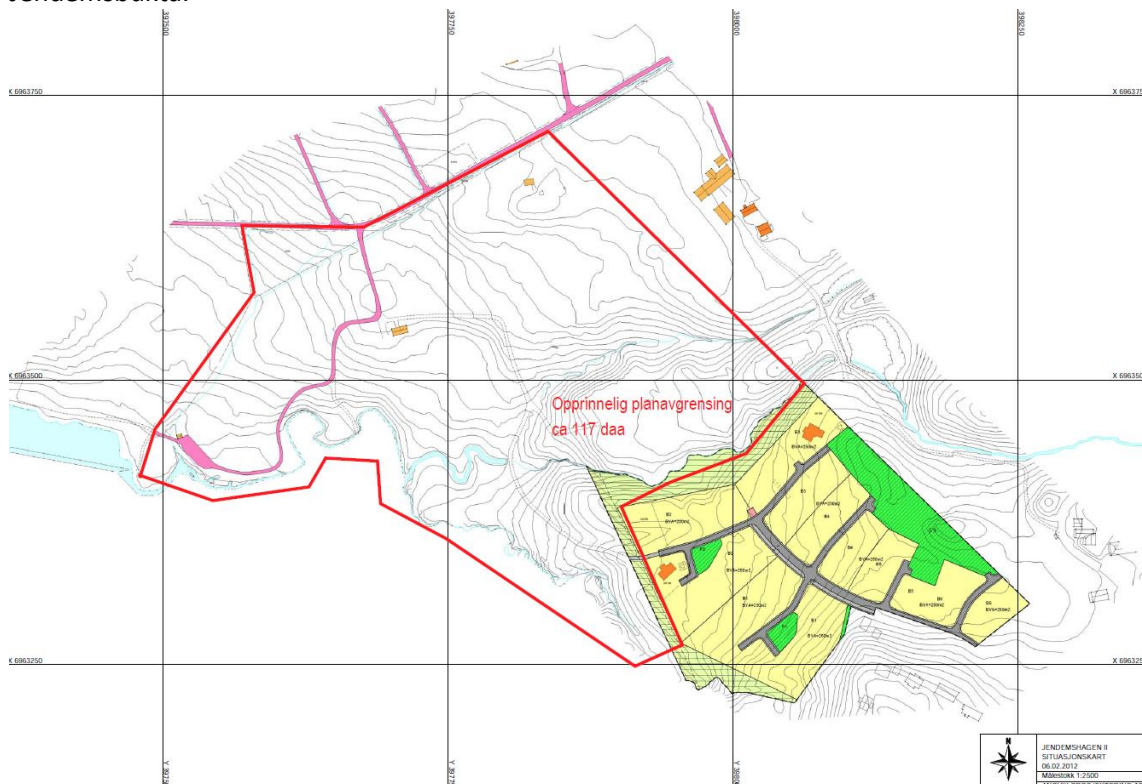
Figur 4: Nye Jendem skole, Arkitektkontoret Streken AS, (www.hustadvika.kommune.no)

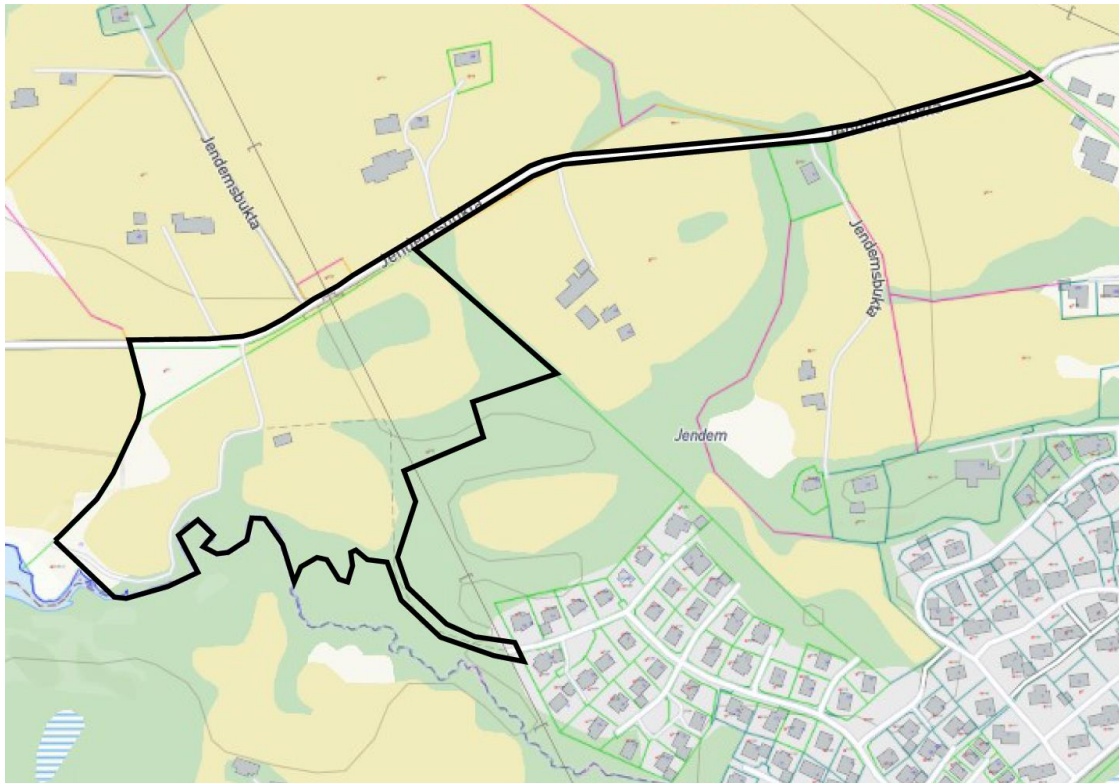
8. -10.trinn går på ungdomsskolen i Julsundet, ca. 2,5 km sør for planområdet. Fra senter planområde til Jendem skole er det en gåavstand på ca. 1,5 km. Til nærmeste barnehage, Jendem barnehage, er det ca. 700 meter. Avstand til fotball/idrettsanlegg er ca. 1 km. Avstand til butikk i Julsundet er ca. 2 km mot sør.

6.2 Avgrensning

Planavgrensninga følger Jendembukta fra Hoemsvegen vestover til grensen mellom Hanne Lyngstad på 34/4 og Vegar Krekvik på 35/1.

Derfra følger plangrensa mellom disse eiendommene mot sør-sørvest, forbi et bekkefar der en vender i en sørvestlig retning og følger den ned til skillet mellom eiendommene 32/28 og 35/1 nede ved stranda. Deretter følger plangrensa sørøst sør for parkering og videre østover opp langs elva, i kommunegrensa mellom Hustadvika og Aukra til den kommer til nedre del av Svenskeløken og følger denne til eksisterende grusveg fra Jendemshagen. Deretter følger planavgrensninga denne grusvegen et stykke før den går videre øst langs kanten av Gjerdegrova til eiendomsgrensa mot gnr. 34 bnr. 11. Deretter videre nordvestover til utgangspunktet kommunal veg Jendembukta. Opprinnelig avgrensning av planområdet er markert med rødt og var ca. 117 daa. Revidert planavgrensning er markert med svart linje og er ca. 86 daa. Ny planavgrensning følger i all hovedsak anbefalingen i rapport fra kartleggingen av biologisk mangfold i bekkedalene i tillegg til å omfatte deler av den kommunale vegen Jendembukta.





Figur 5: Opprinnelig og ny planavgrensning for Jendemshagen II

6.3 Bruk av/status til tilstøtende areal

Sør-øst for planområdet finnes eksisterende boligområde regulert i reguleringsplan nr 06038, Jendemshagen. Videre er området vurdert gjennom KU i kommuneplanarbeidet og avsatt til framtidig boligområde i denne. Områdene øst, nord og vest for planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF- område. Her er mye av arealene benyttet som landbruksareal. Området ned mot sjøen vest for planområdet er et mye brukt friluftsområde.

6.4 Eksisterende bebyggelse og arealbruk

Det er to SEFRAK – registreringer i planområdet.

Det er ellers ingen eksisterende boligbygg. I området rundt finnes typisk gårdsbruk med diverse landbruksbygg og noen spredte eneboliger.



Figur 6: SEFRAK bygg innenfor planområdet og eksisterende bebyggelse på nord for planområdet (gnr. 34 bnr. 4).

I sør-øst er boligfeltet Jendemshagen med eneboliger og tomannsboliger med inntil 2 etasjer.

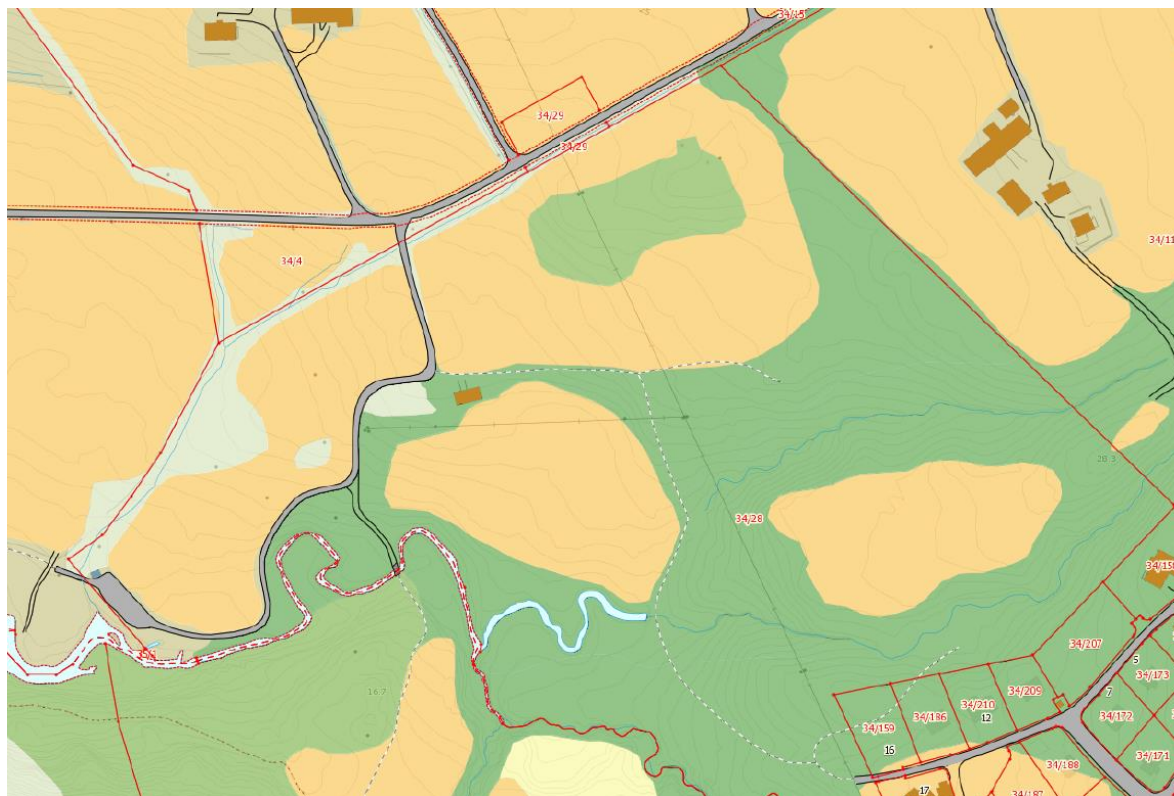


Figur 7: Eksisterende bebyggelse Jendemshagen.

6.5 Landbruk-, natur- og ressursgrunnlaget/markslag/grunnforhold

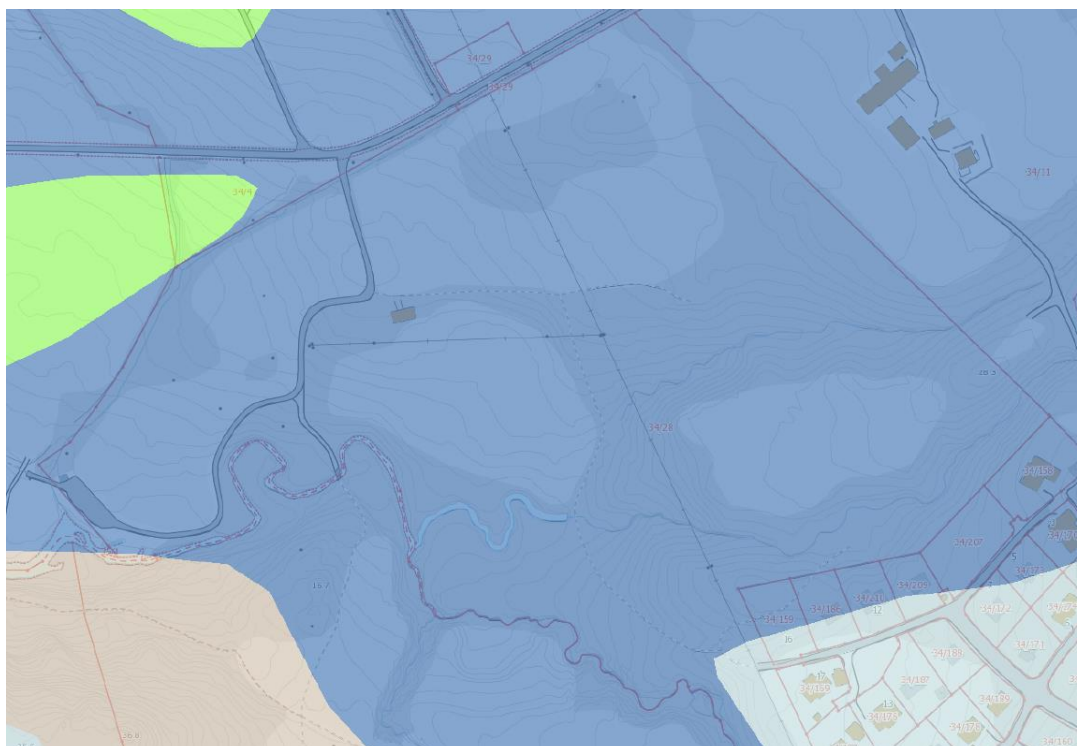
Noe av planområdet er registrert som middels god dyrket jord og er i dag oppdyrket. Eksisterende jordbruksareal utgjør ca. 40 daa.

Området ned mot Jendembukta i vest er mye benyttet til friluftsliv/rekreasjon av både store og små. Området er flittig brukt av skoleklasser og barnehage.



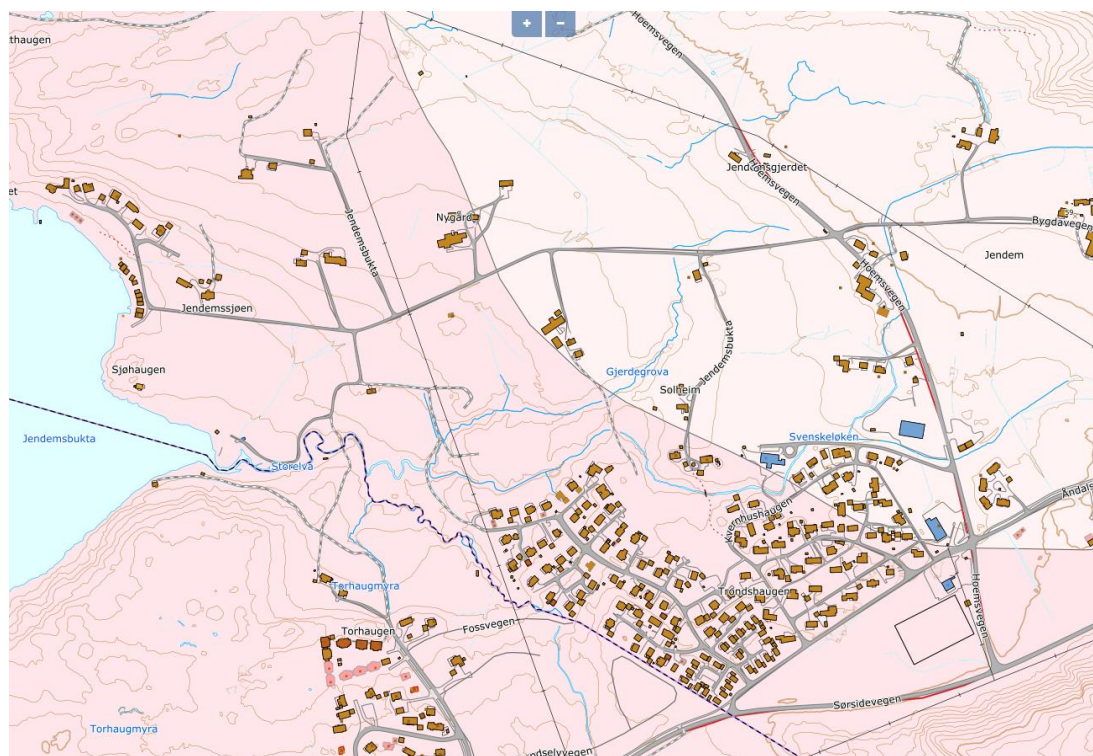
Figur 8: Dagens situasjon med areal registrert som middels god dyrkingsjord (<https://kilden.nibio.no>).

Området ligger under den marine grense og er dekket av marin strandavsetning:



Figur 9: Arealet består av marin strandavsetning (<https://kilden.nibio.no>).

Området består av Øyegneis og gneisgranitt:



Figur 10: Arealet består av øyegneis og gneisgranitt (<http://geo.ngu.no>).

6.6 Topografi/landskapstrekk

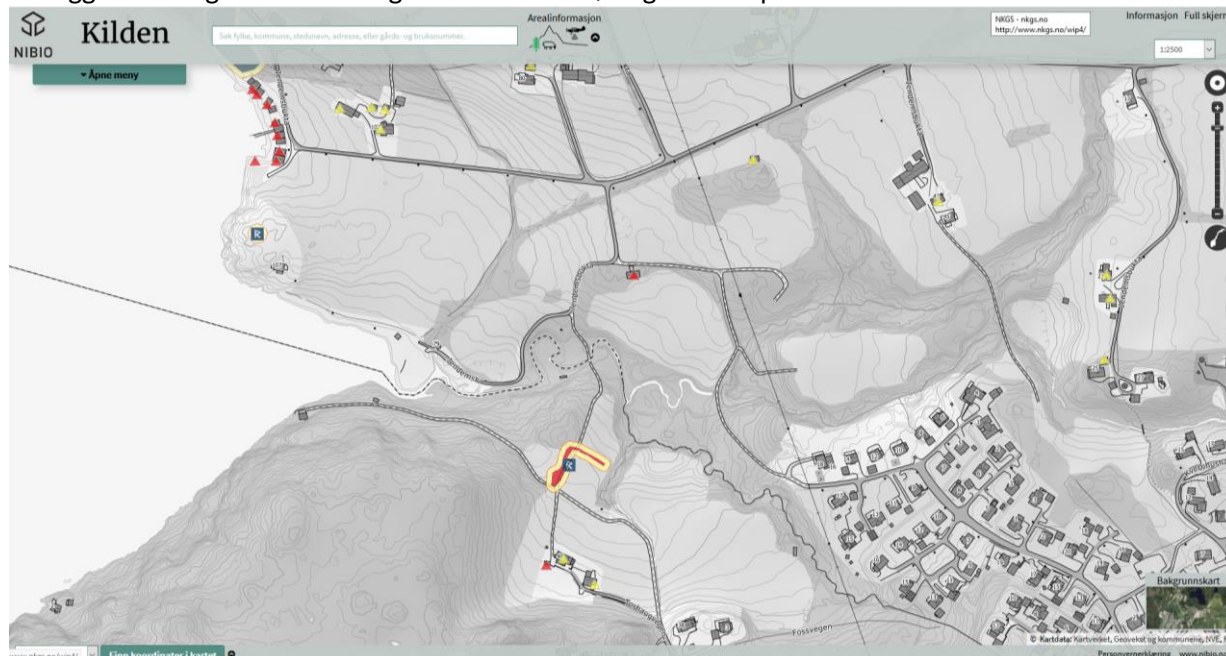
Området ligger i svak sør- vest og vestvendt helling og har gode solforhold med utsikt til sjøen. Sør for planområdet er kupert med to bekke drag i øst- vest retning. Her er det variert vegetasjon med bjørk,

kratt og furu. Bunnen er dekket av mose. Vannføringen i nordre bekke drag er lav, noe mosegrodde steiner vitner om. I søndre bekke drag er det noe mer vassføring.

6.7 Verneinteresser/kulturminner

Det er to SEFRAK- registreringer på planområdet; en låve som tilhørte garden 34/28 og tufter etter ei høyløe nordvest i planområdet.

I tillegg er det registrert arkeologiske funn både sør og vest for planområdet.

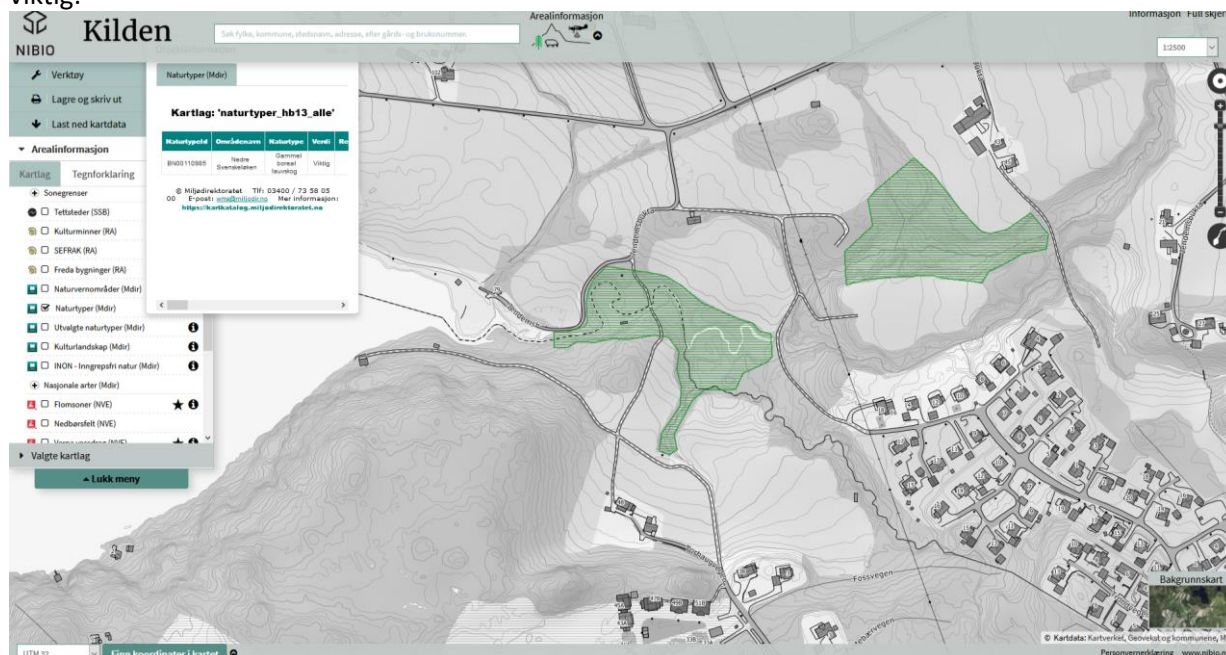


Figur 11: Verneinteresser/kulturminner som er registrert i og i nærheten av planområdet (<https://kilden.nibio.no>).

I forbindelse med oppstart stille Møre og Romsdal fylkeskommune krav om arkeologisk undersøkelser av området. Disse ble utført sommeren 2018. Det ble ikke gjort funn. Se vedlagte arkeologiske rapport.

Viktige naturtyper innenfor planområdet:

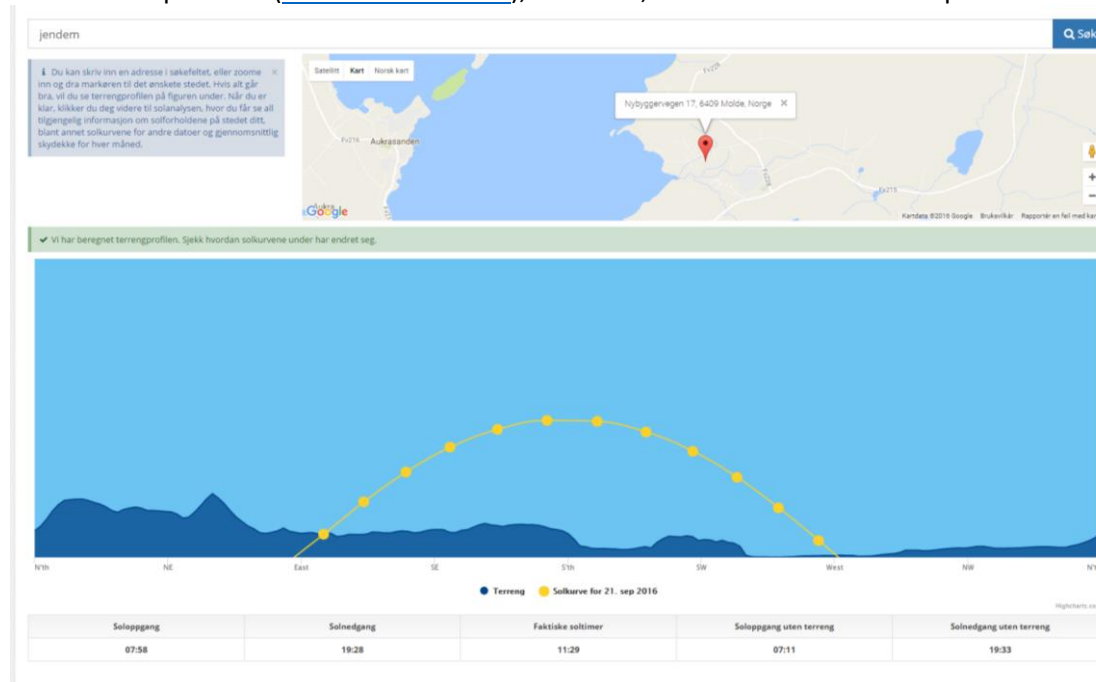
Nedre Svenskeløken og Gjerdegrova. Området har gammel boreal lauvskog som er kategorisert som viktig:



Figur 12: Viktige naturtyper som er registrert i og i nærheten av planområdet (<https://kilden.nibio.no>).

6.8 Miljøfaglige forhold, lokalklima og biologisk mangfold

Planområdet er sør- vest og vestvendt med gode solforhold. Under er solkurven for Jendemshagen II vist for 21.september (www.suncurves.no), det er 11,5 faktiske soltimer 21. september:

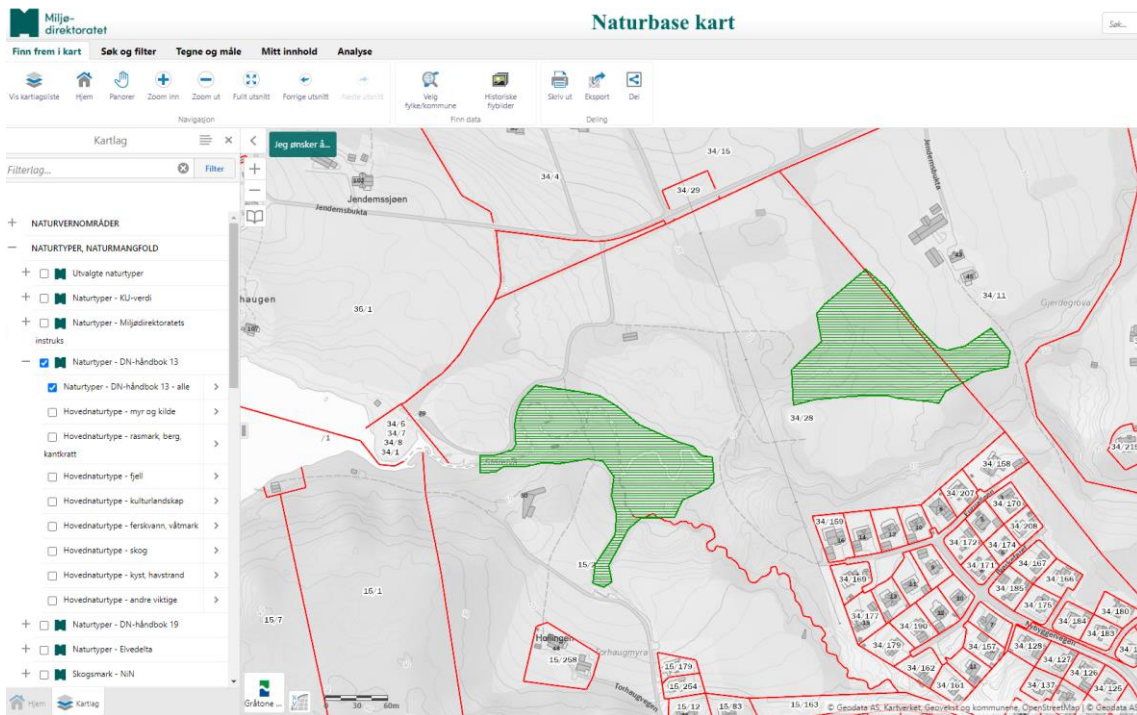


Figur 13: Solkurve Jendemshagen II, www.suncurves.com.

Ved sjekk i www.artsdatabanken.no var det registrert en lokalitet av en «nært truet» art vest for planområdet. Det er en Hvitkurler, fra planterike. I tillegg er det foretatt en biologisk kartlegging av området. Se rapport «Biologisk mangfold Jendemshagen» utarbeidet av Norconsult 26.08.2016. Her går det fram at det er to viktige naturtypelokaliteter av viktig verdi (B) i området. Begge er gammel boreal lauvskog med gode forekomster av epifyttisk lavflora og gammalskogselement. Området det er snakk om er Gjerdegrova og Nedre Svenskeløken (se kartutsnitt fra rapporten under).



Figur 14: «Nært truet» lokalitet i nærheten av planområdet (<https://kilden.nibio.no>).



Figur 15: Kartlagte viktige naturtyper «Biologisk mangfold Jendemshagen». Gammel boreal lauvskog (Naturbase kart).

6.9 Trafikkforhold

Adkomsten går via Sørsidevegen og Hoemsvegen (fylkesveger) og videre via kommunal veg Jendembukta til planområdet. ÅDT for Sørsidevegen er 2100 i retning Molde/Aukra og 1300 i retning Elnesvågen. For Hoemsvegen er ÅDT 500 (alle tall er fra 2022).

Jendembukta er en smal kommunal veg med total vegbredde på ca. 3,5 meter.

Det er pr i dag en eksisterende avkjøring til planområdet. Dette er en smal privat grusveg som går ned til en privat parkeringsplass nede ved strandområdet. Videre er det en grusveg/driftsveg fra eksisterende boligfelt i sør- øst og gjennom planområdet.



Figur 16: Dagens vegsituasjon til/fra/gjennom planområdet.

6.10 Teknisk infrastruktur

Eksisterende kommunal vann- og avløpsledning er vist på figuren under:

Dimensjon på eksisterende vannrør: 110 mm

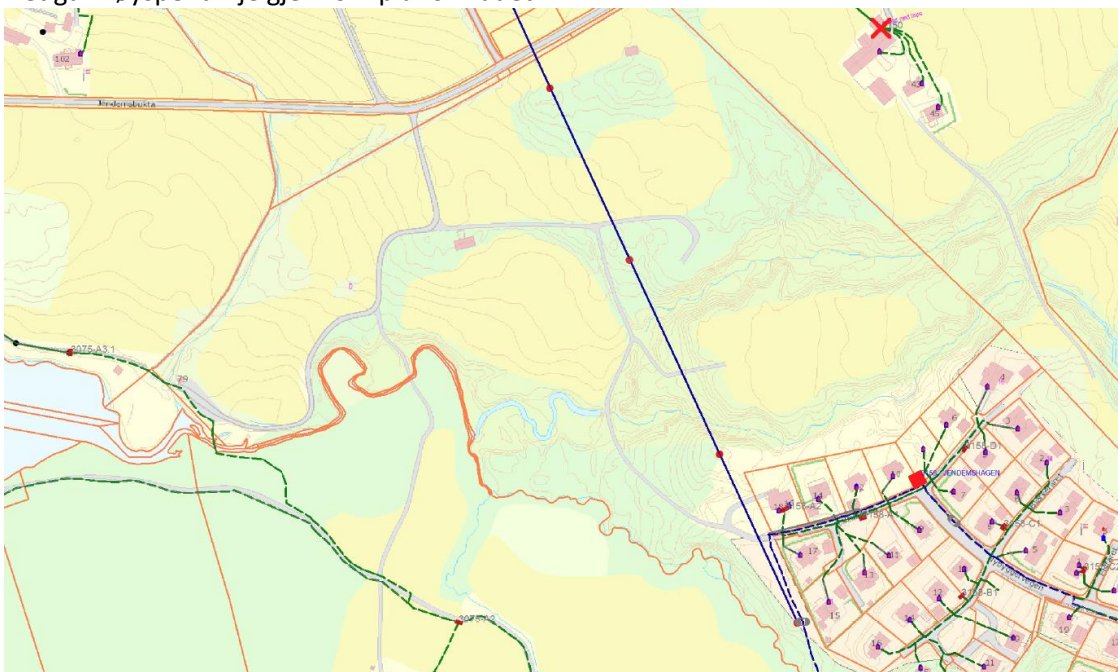
Dimensjon på eksisterende spillvannsrør: 160 mm



Figur 17: Dagens situasjon med vann og avløp. Kart mottatt fra Fræna kommune.

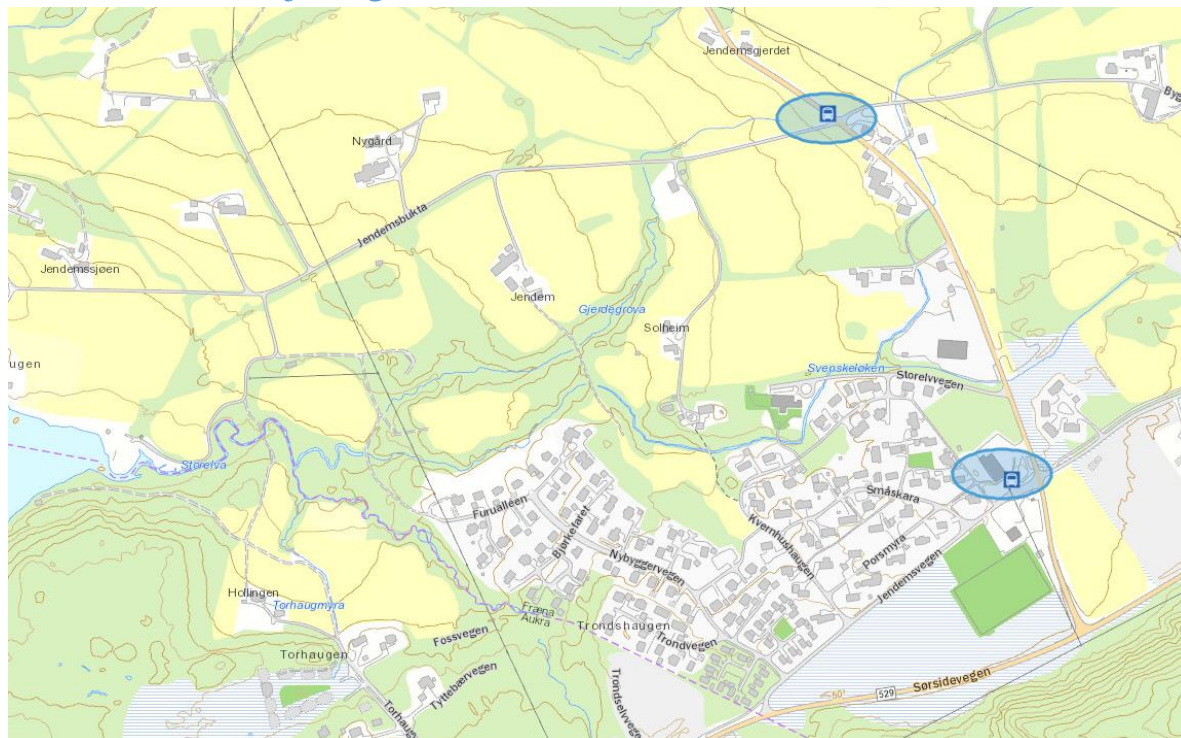
Avløpskapasiteten er ok. Slamavskiller tømmes 1-2 ganger pr år avhengig av utbygging og behov
Tilkobling til eksisterende vannledning i Jendembukta gir 17 ltr/s.

Det går høyspentlinje gjennom planområdet:



Figur 18: Dagens situasjon med høyspent (grønn linje) og lavspent (blå linje). Kart mottatt fra Istad 21.02.2019.

6.11 Kollektivbetjening

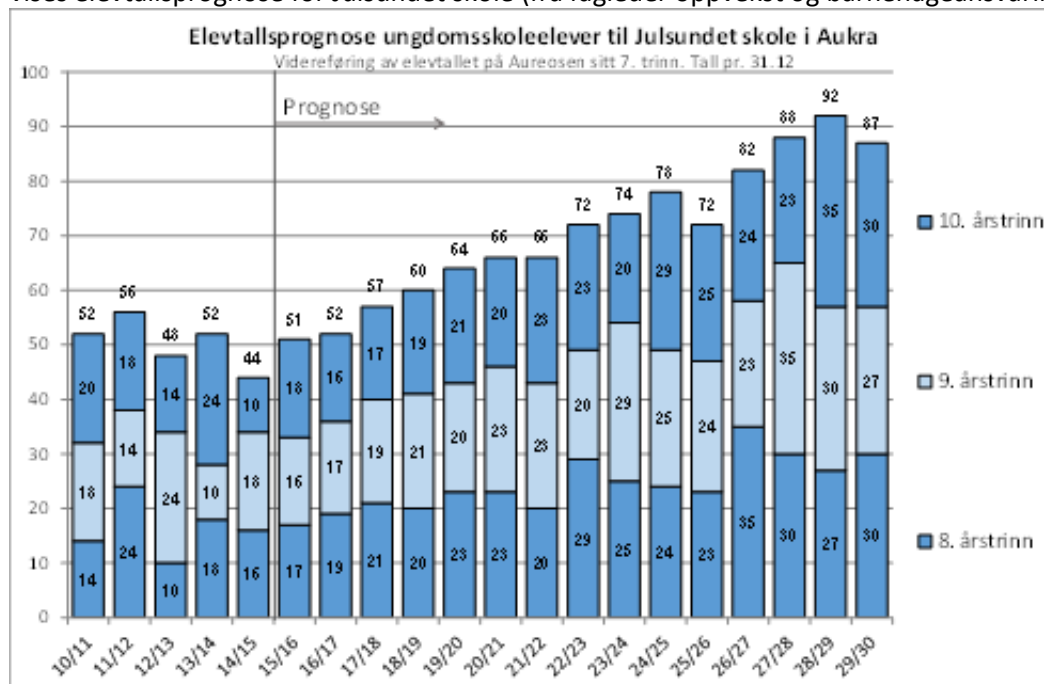


Figur 19: Eksisterende busstopp, www.gislink.no.

Det er busstopp både i Jendembukta ca. 800 meter øst for planområdet (ved krysset Jendembukta/Hoemsvegen) og ved den gamle butikken på Jendem ca 1100 meter sørøst for planområdet. Her er det bussforbindelse til både Aukra, Molde og Elnesvågen flere ganger pr dag. (<https://frammr.no>).

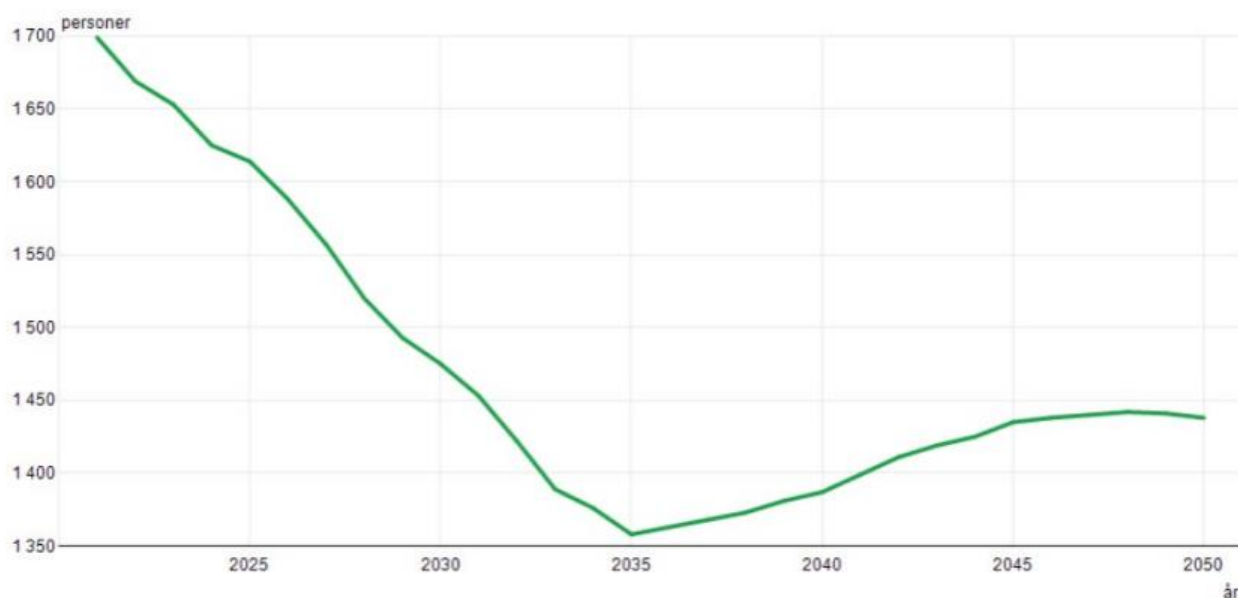
6.12 Funksjonsanalyse - Barnehage og skole

Det er undersøkt med kommunen vedrørende kapasitet på eksisterende skole og barnehage. Under vises elevtallsprognose for Julsundet skole (fra fagleder oppvekst og barnehageansvarlig):



Figur 20: Elevtallsprognose Julsundet skule, kilde Fræna kommune.

Tall og data hentet fra [Oppvekstplan for Hustadvika kommune 2022-2034:](#)



Kilde: Statistisk sentralbyrå

Modellen har bakgrunn i tall og prognoser 2021.

Skolekrets	1	2	3	4	5	6	7	8	
Skole	Tornes	Jendem	Haukås	Sylte	Hustad	Bud	Eide b	Lyngstad	SUM
2017	12	21	38	20	16	11	26	14	158
2018	12	23	38	18	17	13	33	9	163
2019	10	20	27	21	12	14	23	8	135
2020	8	14	28	12	23	6	17	11	119
2021	10	17	36	15	19	17	29	9	152
SUM	52	95	167	86	87	61	128	51	

Skoletilbud for 1. – 7. trinn finnes på Jendem skole, innenfor en gåavstand på ca. 1,5 km øst for planområdet. Nye Jendem skole åpnet 2020 med plass til 210 barn i 1.- 7. klasse. Skoleåret 2021/22 var det 132 elever ved skolen.

Skoletilbud for 8. – 10. trinn finnes ved Julsundet ungdomsskole, ca. 2,5 km sør for planområdet. Julsundet skole har blitt utvidet/påbygd og sto klar høsten 2018. Her finnes også eget flerbrukshus. Julsundet skole har totalt ca. 230 elever.

Jendem barnehage ligger ca 700 meter fra boligfeltet. Denne har 49 plasser. I januar 2017 åpnet ny barnehage på Jendem, Lyngen barnehage, i Åndalsbakken 7, ca. 1,5 km øst for planområdet. Denne har en kapasitet på 72 plasser (<http://lyngen.mobarn.no/>):



Figur 21: Bilde Lyngen barnehage, Jendem. <http://lyngen.mobarn.no/>.

6.13 Grønne interesser/folkehelseprinsippet

Det går en grusveg/tursti gjennom området i dag og ned til sjøen. Strandsonen i Jendembukta er et mye brukt rekreasjonsområde for både store og små, både sommer som vinter. Barnehager og skoler benytter seg ofte av dette flotte området.



Figur 22: Stranda i Jendembukta. Foto: Angvik Prosjektering AS.

Idrettsanlegg med 11-er kunstgrasbane finnes i Jendem sentrum, ca. 1,5 km sørøst for planområdet.



Figur 23: Ekko- banen. 11-er kunstgrasbane. <https://www.google.no/maps>.

6.14 Barn og unges interesser

Planområdet omfatter ikke lekeplasser, skole, barnehage eller andre funksjoner direkte rettet mot barn.

6.15 Universell utforming

Planområdet ligger i en svak sørvest-, vestvendt skråning med gode muligheter for universell utforming, se pkt. 6.6 over.

6.16 Juridiske forhold

Ikke kjent.

6.17 Interessemotsetninger

Landbruksinteresser vs. utbyggingsinteresser. Dette er avklart i forbindelse med rulleringen av kommuneplanens arealdel (2015-2027).

7. UTREDNINGER I SAMSVAR MED FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNINGER

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.

8. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET (FREMTIDIG SITUASJON)

8.1 Innledning/hensikten med planforslaget

Reguleringsplanen legger opp til å opprette et nytt boligfelt i samme område som allerede etablert boligfelt, Jendemshagen. På tomtene skal det bygges eneboliger og tomannsboliger. I tillegg er det avsatt tre områder for konsentrert boligbebyggelse for to- og firemannsbolig samt rekkehus. Videre legges det opp til å bedre forholdene til de mjuke trafikantene ved å legge til rette for fortau og gang-/sykkelveger langs planlagt adkomstveg. I tillegg legges det til rette for gang- og sykkelvegforbindelse mellom Jendemshagen og Jendemshagen II. Allmennhetens tilgang til sjøområdet sikres gjennom at dagens private parkeringsplass reguleres til offentlig parkering samtidig som adkomstvegene reguleres til offentlig veg.

8.2 Arealoppgave

	<i>Frittliggende småhusbebyggelse(BF1 – BF5)</i>	24,4	
	<i>Konsentrert småhusbebyggelse(BK1-BK3)</i>	18,8	
	<i>Energianlegg (EA)</i>	0,1	
	<i>Vann- og avløpsanlegg (o_VA1 - o_VA2)</i>	0,6	
	<i>Lekeplass (f_LEK1 - f_LEK5)</i>	2,8	
Bebyggelse og anlegg			46,7
	<i>Veg (o_V1-o_V6 og V7)</i>	11,5	
	<i>Fortau (o_FO1 - o_FO2)</i>	1,1	
	<i>Gang-/sykkelveg (o_GS)</i>	0,8	

	Annen veggrunn – tekniske anlegg(o_AVT1- o_AVT10)	9,3	
	Annen veggrunn- grøntareal (o_AVG1- o_AVG2)	2,1	
	Parkeringsplass (o_P)	0,8	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur			25,6
	Landbruk (L1 - L2)	0,3	
	Friluftsmål (f_FL1-f_FL6)	12,1	
Landbruks-, natur- og friluftsmål			12,4
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilørende strandsone (BSV1 – BSV2)	0,9	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilørende strandsone			0,9
	Sikringszone (H_140) frisiktzone	0,7	
	Hensynssone (H_320) flomfare	5,7	
Sikringssoner og hensynssoner			6,4
Sum			85,6 daa

8.3 Bebyggelse og anlegg

8.3.1 Bolig

I feltene BF2- BF4 er det lagt opp til å bygge eneboliger (planbestemmelsene §4.1.1). På BF1 og BF5 legges det opp til tomannsboliger og eneboliger (planbestemmelsene §4.2.1).

Maksimal utnyttelsesgrad (BYA) skal ikke overskride 250 m² for BF2 – BF4. Disse tomtene er fra 750m²– 940 m². Dette gir en utnyttelsesgrad på 33 %BYA – 27%BYA (jf planbestemmelsene §4.1.1 og §4.1.2). For BF1 og BF5 er maks BYA satt til 320 m² for tomannsboliger og 250 m² for eneboliger. Her er tomtene 1050 m² - 1100 m² som gir en utnyttelsesgrad på ca. 30 %BYA – 29 %BYA for tomannsboliger og 24 %BYA- 23 %BYA for eneboliger (jf planbestemmelsene §4.2.1 og §4.2.2).

I felt BK1, BK2 og BK3 legges det opp til oppføring av konsentrert boligbebyggelse. Her kan det føres opp to- og firemannsboliger samt rekkehus med %BYA = 35 % (jf planbestemmelsene §4.3.1 og §4.3.2). Det settes krav gjennom reguleringsbestemmelsene at utbygger i byggsøknadsprosessen skal utarbeide en situasjonsplan for feltet med planlagte tiltak og illustrasjonstegninger (§3.1.2).

Jf planbestemmelsene §3.5 kan bygningene ha saltak, valmet tak, pulttak eller flatt tak.

Takvinklene skal være følgende:

Saltak/valmet tak: Mellom 25 og 40 grader.

Flatt tak: Defineres mellom 0 og 5 grader.

Pulttak: Mellom 5 og 15 grader.

Bygningene kan oppføres med maksimal tillatt høyde som skal måles fra gjennomsnittlig opprinnelig terreng. Jf planbestemmelsene §4.1.3 og §4.2.3 gjelder følgende for BF1-BF5:

Saltak/valmet tak: Maks mønehøyde 8.0 meter

Flatt tak: Maks gesimshøyde 7.0 meter

Pulttak: Maks gesimshøyde 7,5 meter.

Jf planbestemmelsene §4.3.4 gjelder følgende:

For BK1 og BK2:

Saltak/valmet tak: Maks mønehøyde 8.0 meter

Flatt tak: Maks gesimshøyde 7.0 meter

Pulttak: Maks gesimshøyde 7,5 meter.

For BK3:

Saltak/valmet tak: Maks mønehøyde 7,5 meter

Flatt tak: Maks gesimshøyde 6,5 meter

Pulttak: Maks gesimshøyde 7,0 meter.

Byggegrenser er påført i plankartet. Byggegrense mot sjø og vassdrag følger byggegrenser i plankartet. Veger, fortau, parkeringsplass, gang- og sykkelveg kan opparbeides jfr formålslinjene i vedtatt plankart. Det er også tatt inn i bestemmelsene vedr. plassering av garasjer, se planbestemmelsene § 4.1.5, 4.1.6, 4.2.5 og 4.2.6:

Garasjer tillates oppført med maksimal mønehøyde på 5 meter og maksimal gesimshøyde 3,5 meter fra ferdig gulv i portåpning. Maks bebygd areal for garasjer er 50 m² BYA. Maks bredde på garasjebygg er satt til 6,5 meter. Garasjer skal være uten arker, kvister eller takopplett, balkonger, karnapp eller liknende fasadeelement. Garasjen kan plasseres utenfor byggegrensene. Garasjen kan bygges inntil 1 meter fra grensen til nabo. Med innkjøring vinkelrett mot vegen kan garasjen plasseres minimum 6,0 meter fra regulert kjørebane kant. Dersom forholdene tilsier at en annen orientering av garasjen er mer formålstjenlig, kan garasjen plasseres 3,0 meter fra regulert kjørebane kant langs atkomstveger. Utforming og materialvalg av garasjer skal harmonere med tilhørende bolig og de øvrige bygningene.

For BK1, BK2 og BK3, jfr planbestemmelsene §4.3.6 og 4.3.7:

Garasjer tillates oppført med maksimal mønehøyde på 5 meter og maksimal gesimshøyde 3,5 meter fra ferdig gulv i portåpning. Garasjer kan føres opp i rekker innenfor BK1, BK2 og BK3. Garasjer skal være uten arker, kvister eller takopplett, balkonger, karnapp eller liknende fasadeelement.

Utforming og materialvalg av garasjer skal harmonere med tilhørende bolig og de øvrige bygningene.

8.3.2 Fellesområder/uteoppholdsareal

Det legges opp til etablering av flere lekeplasser innenfor planområdet jfr planforslaget og planbestemmelsene. f_LEK2 er felles nærlekeplass for BF2. 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. Denne nærlekeplassen skal være minimum 200m². f_LEK5 er felles nærlekeplass for BF5 og BF1.

Lekeplassene skal driftes og vedlikeholdes av beboerne innenfor planområdet jfr planbestemmelsene §4.6.1.5: *Det skal opprettes realsameie til de respektive lekeplassene med like andeler til hver eiendom. Lekeplassen skal vedlikeholdes av disse. Endringer av realsameiet kan kun gjøres med kommunens samtykke. Stiftelse av realsameiet skal tinglyses*

Det settes et minimumskrav til opparbeidelsen av lekeplassene jfr planbestemmelsene §9.9. Nærlekeplassene 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 skal være ferdig planert og tilsådd senest når 50% av boligtomtene innenfor planområdet er gitt brukstillatelse/ferdigattest.

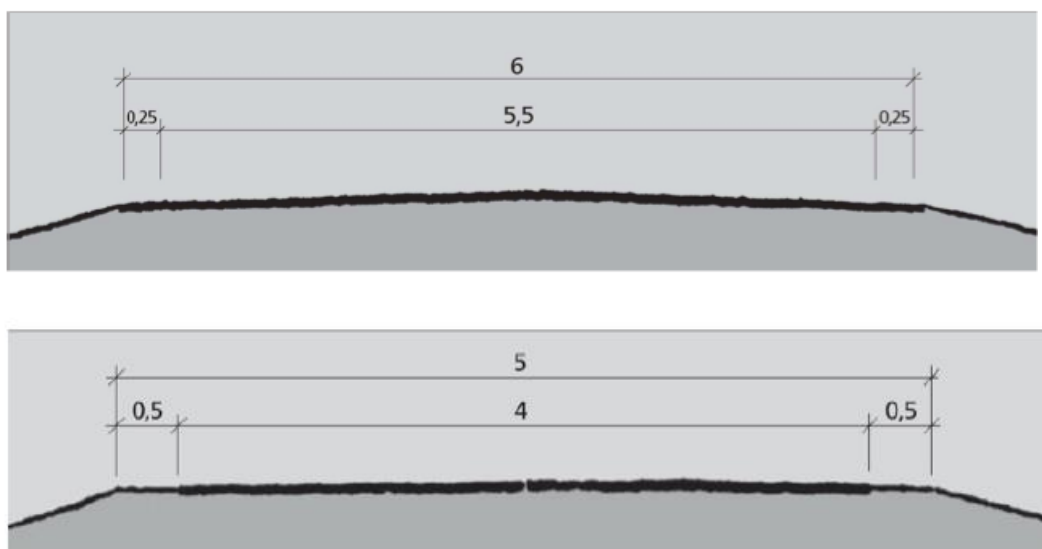
Ellers legges det opp til at hver enkelt tomt skal ha tilstrekkelig utomhusareal og med tanke på barn og unges interesser vil grønt- og friområdene rundt være av stor betydning. Det er kort veg til strandområdet nede i Jendembukta.

8.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

8.4.1 Veg, trafikk og trafikksikkerhet

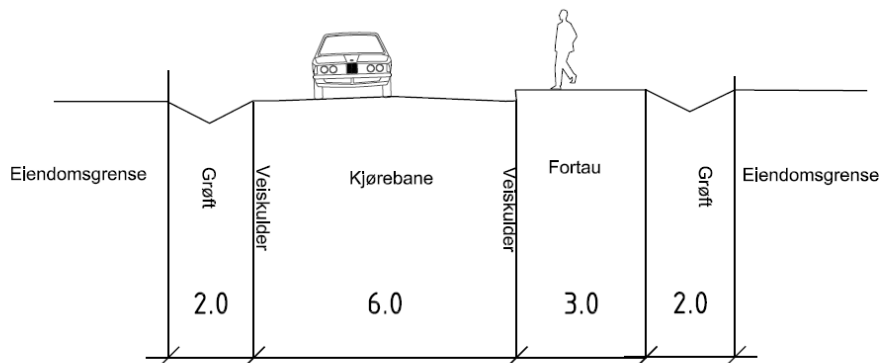
Det legges opp til at tilkomstvegene inne på planområdet blir kommunale etter ferdigstillelse. Her må det inngås en utbyggingsavtale mellom utbygger og Hustadvika kommune.

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. Resterende veger inne på planområdet bygges jfr kommunal standard og krav. Det legges opp til at resterende veger skal være 5 - 6 meter brede inkl vegskulder.



Figur 24: Tverrsnitt av gateutforming samleveg og adkomstveg jfr N100.

Oppbygging av o_V3:



Figur 25: Tverrsnitt av gateutforming o_V3

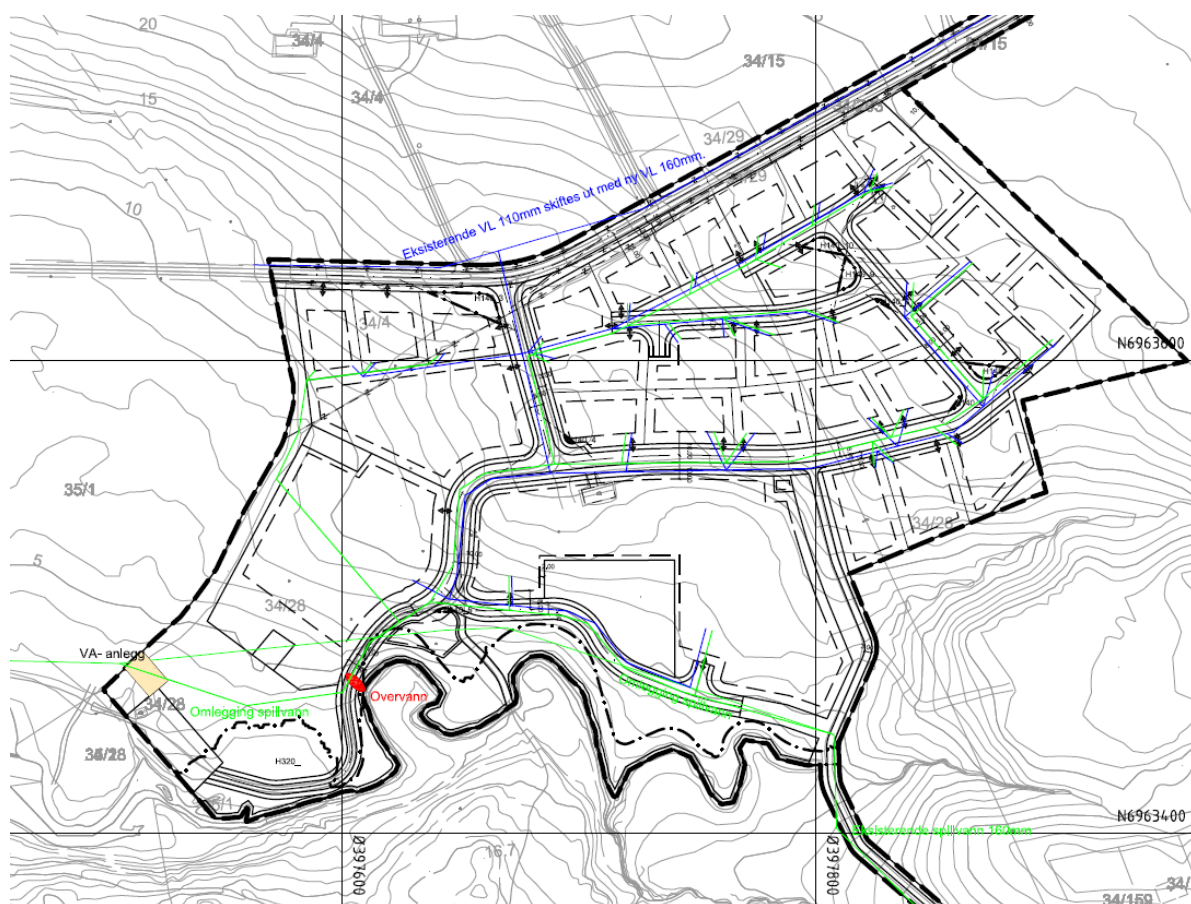
I sør-vestre del av planområdet er det regulert inn offentlig parkeringsplass nede ved sjøen for å sikre allmennhetens tilgang til sjøområdet. Arealet er stort nok til 20-25 biler. Her står det også et offentlig sanitærbygg med toalett for benyttelse i forbindelse med friluftsområde ved sjøen. Det er avsatt 2 meter «annet veggrunn- tekniske anlegg» på hver side av vegene i planforslaget. Annen veggrunn skal sikre arealer til veggrøfter, skjæringer og fyllinger. Det forutsettes at nødvendige skjæringer og fyllinger skal bearbeides slik at overganger mellom forskjellige flater legges i jevne og myke linjer. Maks stigning på fyllinger er 1:2.

Ytterligere behov for areal til skjæring og fylling skal dekkes av tilstøtende eiendom. Langs offentlige veger har det offentlige rettigheter til disse veggrøftene. Annen veggrunn kan videre benyttes til teknisk infrastruktur som gatelys, kabler, grøfter etc. I tillegg skal dette arealet benyttes som snølagringsplass.

Det er avsatt areal til vendehammere i enden av planlagte adkomstveger. Disse er i henhold til N100 slik at renovasjonsbiler kan snu.

8.4.2 Annen infrastruktur

Planforslaget tar sikte på å benytte eksisterende VA- anlegg i området (o_VA1). Areal for en eventuell utvidelse av avløpsanlegget (slamavskiller/renseanlegg) er lagt sørvest i planområdet i forbindelse med parkeringsplassen (o_VA2). Spillvansledningen må legges om, se VA- skissen under. Dette sikres gjennom planbestemmelsene og rekkefølgekrav i §9.



Figur 26: VA- skisse for planområdet med eksisterende ledninger og planlagt ledningstrase.

Vannledningen langs Jendembukta skiftes ut med 160mm for å oppnå 25 ltr/s. Jendemshagen II tilkobles da denne.

Overflatevann dreneres til terreng og eksisterende bekker og elver, fortrinnsvis nedenfor broer og overganger slik at det ikke blir noe problem med kapasitet i bekken.

Plassering av slamavskiller er gjort ut fra dagens beliggenhet (o_VA1) med mulighet for oppgradering/utvidelse av anlegget på o_VA2.

Trafostasjon er plassert sentralt i planområdet, EA.

8.5 Landbruks-, natur- og friluftsområder

Ca. 40 daa dyrket mark blir omdisponert til utbyggingsformål. Adkomst til gjenværende landbruksareal i sørøst er sikret via gang- og sykkelvegen som er regulert mellom Jendemshagen og Jendemshagen II.

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.

8.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag

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 mot avrenning og erosjon, samt sikre levested for planter og dyr.

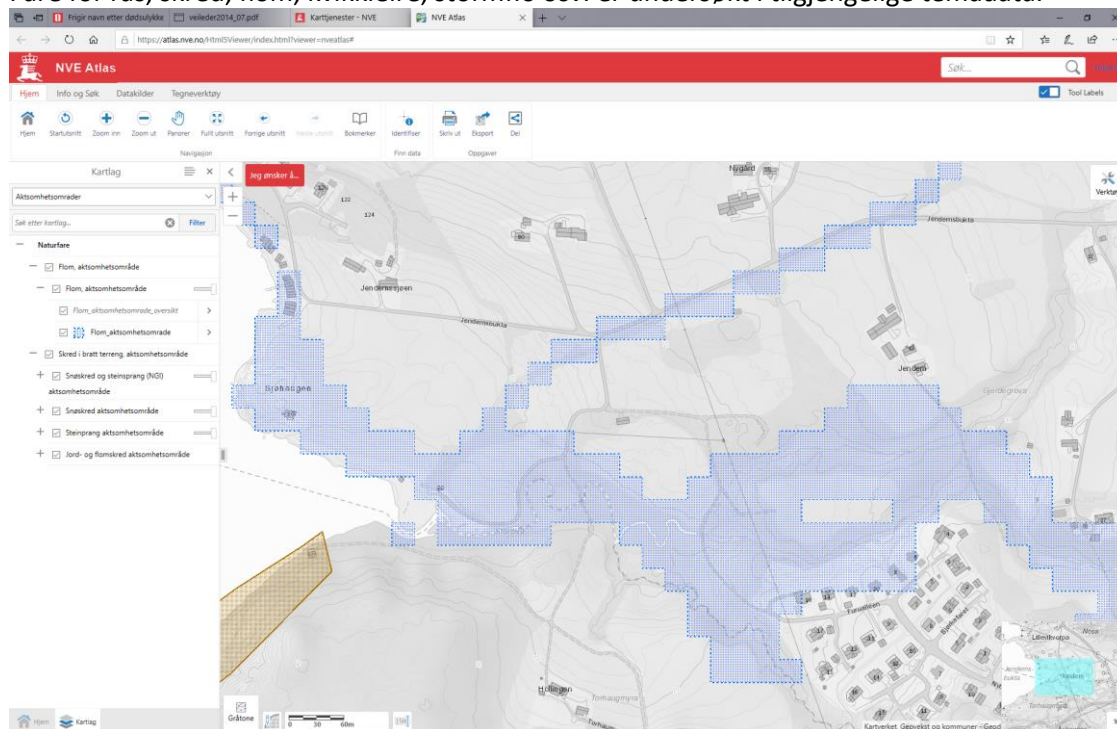
8.7 Hensynssoner og avbøtende tiltak

Nødvendig areal til friskt H140 er avsatt i avkjøringer og vegkryss i henhold til N100.

Videre er det lagt inn hensynssone H320, flomfare og erosjonsfare jfr «Flom- og rasvurderinger» av 28.05.2021 og «Sikkerhet mot erosjon» av 05.10.2023 fra Norconsult.

8.8 Risiko og sårbarhet, jf. sjekklister for vurdering av risiko og sårbarhet i samfunnsplanleggingen

Det er i planforslaget lagt opp til at høyspentlinja gjennom planområdet skal legges i bakken. Den skal legges i veg o_V3 og o_GS eller i andre traseer dersom netteier finner dette mer hensiktsmessig. Fare for ras, skred, flom, kvikkleire, stormflo osv. er undersøkt i tilgjengelige temadata.



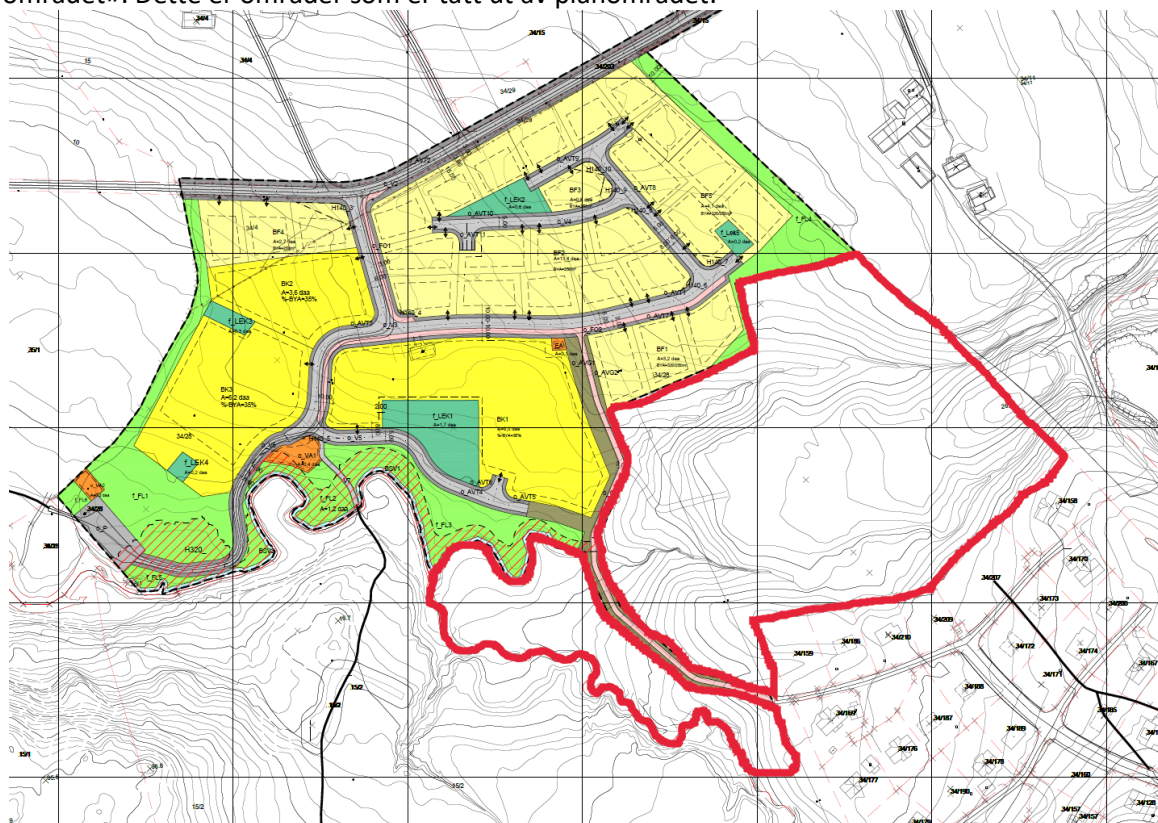
Figur 27a: Aktsomhetsområde- flom, <https://atlas.nve.no>.

Bekkene er registret som aktsomhetsområde flom. Det vises til rapporter/notat vedrørende ras-, flom- og erosjonsfare i området:

- «Flom og erosjonsfare Jendemshagen» Norconsult 26.08.2016
- «Jendemshagen II - Sikkerhet mot kvikkleireskred» Norconsult 05.05.2021
- «Jendemshagell. Flom- og rasvurderinger innen planområdet» Norconsult 28.05.2021
- «Jendemshagen II; Geoteknisk vurdering av erosjonsfare» Norconsult 29.11.2022
- «Jendemshagen II; Sikkerhet mot erosjon i området mellom Storelva og regulert område for boligformål» Norconsult 05.10.2023

Det er ikke vurdert at flomvannføring ved bekkene forbi planområdet kommer i konflikt med planlagt utbygging. Området ved planlagt gang- og sykkelveg og inntaket, ved o_GS, skal oppdimensjoneres og erosjonssikres jfr utarbeidet rapport av 26.08.2016 fra Norconsult.

Området som i Norconsult sin rapport om flom- og erosjonsfare er definert som et område hvor erosjonsfaren bør vurderes nærmere av geotekniker ligger i øvre Svenskeløken. Erosjon/utglidning i dette området virker som ikke å ha direkte tilknytning til bekkeløpet. «Gjerdegrova fremstår ved befaring som et svært lite bekkeløp preget av store mengder vegetasjon. Hastighetene ved flomvannføring som er beregnet (...) tilsier ikke at det vil være noen spesiell fare for erosjon i bekkeløpet ved større nedbørsmengder. Bekkeløpet fremstår ikke som noe erosjonsutsatt i dette området». Dette er områder som er tatt ut av planområdet:



Figur 27b: Deler av opprinnelig planområde som er tatt vekk, merket med rødt.

Norconsult uttaler i notat datert 20.09.2021 samt epost 26.11.2021 til NVE og Hustadvika kommune:

- «Området oppstrøms planområdet er inkludert i modellen som lå til grunn for vurdering av planene av modelltekniske hensyn. Det er viktig å poengtere at selv om den hydrauliske modellen strekker seg oppstrøms kommer ikke utbyggingen av planområdet til å påvirke vannets hastighet eller grunnforholdene på strekningen opp forbi Svenskeløken».

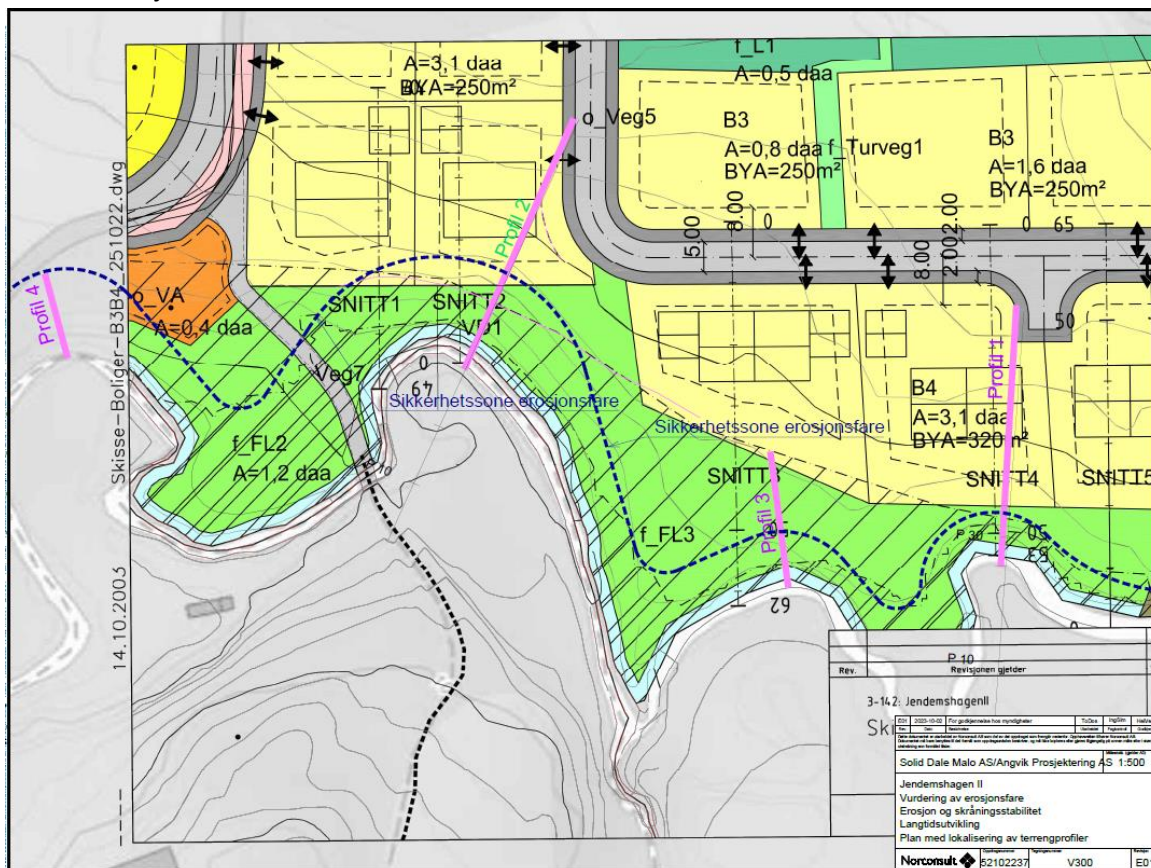
- «Norconsult kan svare at utbyggerens planer ikke øker risiko for erosjon. Utbyggeren skal ikke inngripe i elveleiet. Massene i området er ikke funnet å inneholde kvikkleire, noe som gir at en eventuell erosjonsprosess vil være gradvis. Videre er nedbørsområdet lite, og flommer forventes derfor ikke å gi større erosjon. Om ras forekommer vil disse være små i forhold til gradienten på elva og Norconsult ser ingen åpenbar risiko for skred som fyller elveløpet i tilstrekkelig grad for å demme opp elva så den forårsaker skader oppstrøms».

Flomvurdering av 28.05.2021 fra Norconsult: «Oversvømmet område berører ikke det regulerte området. Om bebyggelse plasseres nær skråningen mot elva kan man få stabilitetsproblematikk ved erosjon. Nedbørsområdet er av begrenset størrelse, så det kan antas at man vil ha mulighet til å agere dersom denne problemstillingen blir aktuell».

Norconsult anbefaler at vegetasjonsbeltet langs elva har en bredde som minst tilsvarer det oversvømte området for Q200 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, konklusjon: «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».

Videre har Norconsult i sitt notat av 05.10.2023 utarbeidet sikkerhetssone for erosjon jfr TEK17 §7-2 fjerde ledd.



Figur 28: Sikkerhetssone for erosjon, Norconsult 05.10.2023

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 kan derfor ikke utelukkes fare for kvikkleireskred/ustabile masser i området.

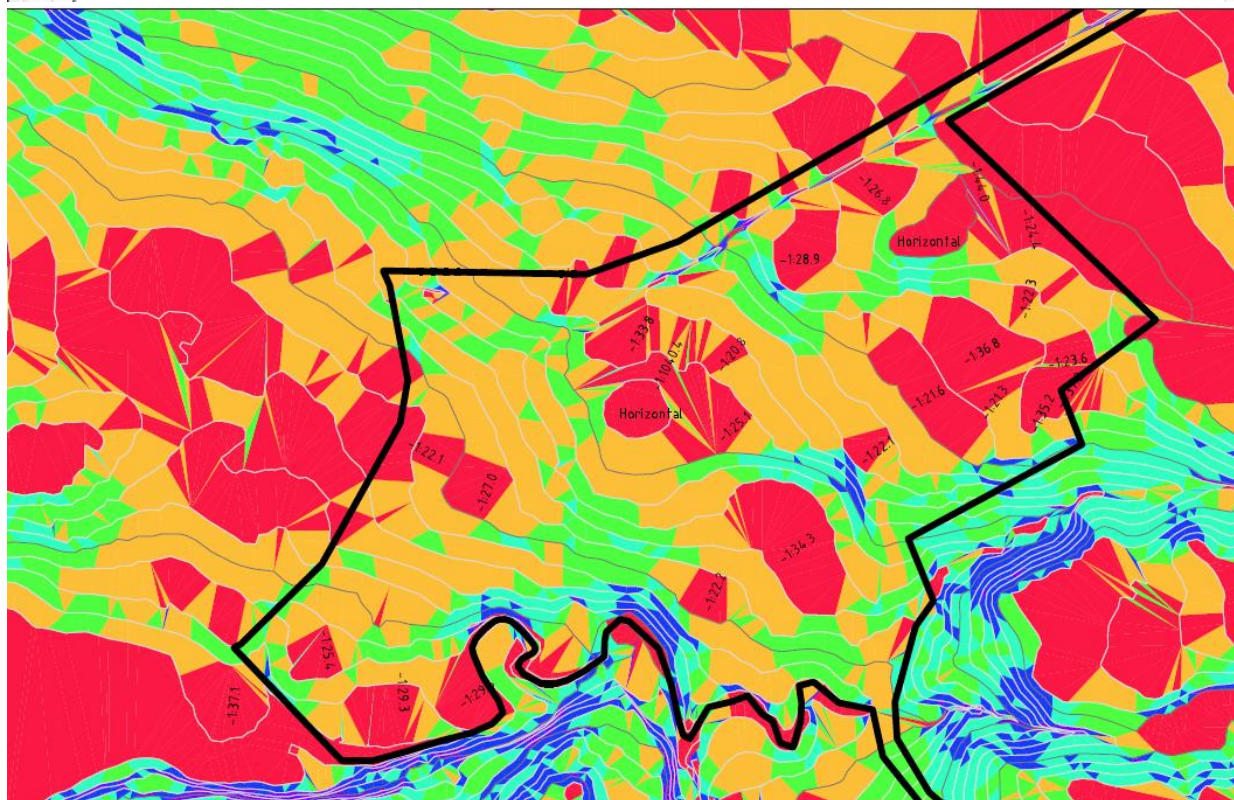
Det er ikke registrert skredhendelser eller kvikkleireområder i nærheten av planområdet.

Ustabile grunnforhold har heller ikke vært tema KU- en som er utarbeidet i forbindelse med kommuneplanarbeidet der arealet er avsatt til framtidig boligområde.

Det er foretatt en helningsanalyse av området jf. [«Sikkerhet mot kvikkleireskred, veileder 2014 07»](#) fra NVE. Jfr veilederen kan det gå områdeskred i terreng som er brattere enn 1:20 og der total skråningshøyde er > ca 5 meter. Det vil si at man kan utelukke skred i terreng som har helning slakere enn 5% og der total skråningshøyde er < ca 5 meter.

Analysen er utført med AutocadCivil3D og det er benyttet følgende helningsklasser:

ID	Minimum Slope	Maximum Slope	Scheme: Rainbow
1	0.0000%	4.9877%	
2	4.9877%	10.2280%	
3	10.2280%	16.4999%	
4	16.4999%	25.3827%	
5	25.3827%	44.4068%	
6	44.4068%	71126.7865%	



Figur 29: Helningsanalyse Jendemshagen II.

Som det går fram av figuren over er det ca 5 meter høydeforskjell mellom de røde feltene (felt med helling mindre enn 1:20). Total skråningshøyde er < ca 5 meter.

Ut fra denne analysen er det ikke sannsynlig at det kan gå områdeskred i planområdet.

Faglig bistand fra Norconsult er innhentet. Geoteknisk notat av 05.05.2021 ligger vedlagt planforslaget: «Med bakgrunn i resultatene fra prøvegravingen er det ikke behov for videre utredning iht. prosedyren i NVE-veilederen. Det er ikke påvist kvikkleire eller sprødruddmaterialer i de undersøkte posisjonene. Områdestabiliteten for boligfeltet Jendemshagen II anses derfor som tilfredsstillende».

8.9 Juridiske forhold

Gjennom planbestemmelsene stilles det følgende rekkefølgekrav:

- Det må foreligge en godkjent plan for etterbruk av matjord som fjernes innenfor planområdet før det gis byggetillatelse for tiltak på området.
- Det må søkes om byggetillatelse på hele området, jf. planbestemmelsene pkt 3.1.1.
- Opparbeidelse av veg, fortau og gang-/ sykkelveg skal være ferdig utbygd pr delområde før det blir gitt byggetillatelse for den enkelte tomt innenfor delområdet. Godkjent anlegg for vann og avløp må være utbygd før det kan gis byggetillatelse for bygg for varig opphold. Eksisterende vannledning langs Jendembukta skal dimensjoneres opp til 160mm for å tilfredsstille krav til brannvann. Alle nye bygg for varig opphold skal knyttes til godkjent anlegg for vann og avløp.
- Annen veggrunn som grøft, skjæring og fylling skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med veganlegget.
- Det skal foreligge en godkjent utbyggingsavtale før man starter på opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg som kommunen skal overta driften på
- Veg o_V2 (Jendembukta) skal være ferdig opparbeidet og eksisterende bygg i krysset o_V1 og o_V2 må fjernes før brukstillatelse/ferdigattest for første bolig kan gis. Eksisterende dreneringsgrøfter langs Jendembukta må hensyntas i samråd med grunneiere ved utvidelse av vegen.
- Flytting og omlegging av strømnetselskapets installasjoner må gjennomføres før det blir gitt byggetillatelse for den enkelte tomt.
- o_GS skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse/ferdigattest for første bolig kan gis. Området ved planlagt gang- og sykkelveg og inntaket, ved o_GS, skal oppdimensjoneres og erosjonssikres jfr utarbeidet rapport av 26.08.2016 fra Norconsult.
- 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 BF4.
BF4 sin tilgang til felles nærlekeplass innenfor BK2 og BK3 skal vises i byggesøknad for BK2, BK3 og BF4.
BF1 sin tilgang til felles nærlekeplass innenfor BK1 skal vises i byggesøknad for BK1 og BF1.
Kvartalslekeplassen (f_LEK1) skal være ferdig planert og tilsådd senest når 50% av boligtomtene innenfor planområdet er gitt brukstillatelse/ferdigattest.
- Lekeområdene skal fradeles etter at tomtene i hvert delområde er fradelt, og det skal tinglyses skjøter med like andeler som beskrevet i § 4.6

8.10 Interessemotsetninger

Landbruksinteresser vs utbyggingsinteresser. Statsforvalteren varsler innsigelse til planforslaget dersom ikke matjorda blir tilstrekkelig ivaretatt i planen. Dette er ivaretatt ved at det er stilt krav om håndtering av matjord i planbestemmelsene pkt 3.11. Det skal lages en plan for bruken av matjorda og den skal godkjennes av landbruksansvarlig i kommunen. Matjorda skal benyttes til matproduksjon og det skal sikres at kontrolleres at entreprenører og underentreprenører følger kravene.

9. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

9.1 Overordnede planer og vedtak

Viktige moment i forhold til gjeldende fylkesplan er:

- Barn og unge
- Universal utforming
- Folkehelse

Planforslaget legger til rette for at flere får tilgang til det sjønære området i Jendembukta. Et nett av fortau, gang- og sykkelveger forbedrer forholdene for de myke trafikantene. Samtidig blir det lagt opp til at allmenhetens tilgang til strandsonen blir sikret ved å regulere inn en offentlig parkering der dagens parkering ligger. Arealer for lekeplasser er sikret gjennom plankart og bestemmelser. Det er kort veg til skole, barnehage og idrettsanlegg. Det ligger til rette for gode vilkår for barn og unge med tilgang til sjøen og tilrettelegging for fortau, gang- og sykkelveger. Dette er også positivt med tanke på folkehelse.

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn ved utforming av tiltak jfr. pkt 3.8 i planbestemmelsene.

9.2 Eksisterende reguleringsplaner

Planforslaget legger opp til gang-/sykkelvegforbindelse til eksisterende reguleringsplan for Jendemshagen.

9.3 Eksisterende bebyggelse og innbyggere i området

Planforslaget legger opp til boliger og bebyggelse på et areal som fram til nå har vært landbruksareal. Det vil bli en naturlig forlengelse av eksisterende boligfelt i Jendemshagen i sørøst.

Planforslaget legger opp til mer trafikk på Jendembukta. Denne vegen er i planforslaget regulert til 6 meters vegbredde.

9.4 Hvordan er bokvaliteten for nye innbyggere?

BK1- BK3 er avsatt til konsentrert bebyggelse innenfor planområdet. Her kan det bygges to- og firemannsboliger samt rekkehus. Totalt er det avsatt ca 19 daa til konsentrert bebyggelse med en utnyttelsesgrad på 35% og ca 24 daa til småhusbebyggelse (eneboliger/tomannsboliger) med en utnyttelsesgrad på ca. 30% (BYA=250m²).

Det er avsatt ca 2.8 daa til lekeplass i planforslaget. 1.5 daa av dette er avsatt til kvartalslekeplass.

Parkering løses på hver enkelt tomt. Det skal avsettes minimum 2 parkeringsplasser pr. boenhet. I tillegg skal det for BK1-BK3 avsettes 1 gjesteparkering for hver 8. boenhet.

Planområdet ligger i en slak vest- sørvestlig helling med gode solforhold. Lekeplassene ligger sentralt til i planområdet med god forbindelse via avsatt areal til friluftsmål/fortau/veger.

Avsatt areal til offentlig parkering nede ved Jendembukta sikrer allmennheten parkeringsmuligheter ved stranda og det sjønære området. Her er det også et eksisterende sanitæranlegg.

Både sør, øst, nord og vest for planområdet er det landbruksarealer. Det kan for noen oppleves noe lukt og støy- plager i forbindelse med landbruksaktiviteten fra disse arealene. Plankonsulenten er av den oppfatning at dette er begrenset til noen få tider av året, typisk vår og høst, slik at det totalt sett ikke vil være noe problem. I tillegg vil de som bosetter seg i et slikt område også være klar over at situasjonen er slik i et boligområde på landet med nærhet til landbruksarealer.

I tillegg er det i dag en eksisterende slamavskiller på området avsatt til o_VA1 i planforslaget. Denne blir tømt regelmessig etter behov, typisk 1-2 ganger pr år. Det kan da forekomme noe lukt i forbindelse med denne tømningen. Ved et eventuelt framtidig behov for utvidelse av VA- anlegget er det avsatt et ekstra areal nærmere sjøen, o_VA2.

9.5 Natur- og ressursgrunnlag (næringsinteresser)

Deler av planområdet er registrert som middels god dyrket jord. En omdisponering av dette arealet vil medføre at ca. 40 daa dyrket jord blir omdisponert til boligareal. Arealet er i kommuneplanens arealdel for 2015-2027 avsatt til framtidig boligområde.

Landbruksarealet i sørøst vil fortsatt være tilgjengelig for drift via avsatt gang- og sykkelveg.

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. Det skal 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.

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.

Det må sikres og kontrolleres at entreprenører og underentreprenører følger plan og krav til jordhåndtering.

9.6 Konsekvenser for næringslivet i området

En utbygging slik planforslaget legger opp til vil kunne gi arbeid til lokalt næringsliv gjennom økt aktivitet i bygge- og anleggsbransjen i forbindelse med opparbeidelse av byggefeltet. Etter hvert vil også omsetning i detaljhandelen og dagligvare øke på grunn av økt befolkning i området.

9.7 Konsekvenser for landskap og topografi

Området vil endre karakter etter hvert som utbyggingen skrider frem. I forbindelse med at veger blir bygget og tomter blir bearbeidet vil topografien og landskapet endre seg. Det er laget en generell planbestemmelse i pkt. 3.3 vedrørende terrenginngrep: «Nødvendig inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet. Skjæringer og fyllinger skal forsøkes gis en utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepene». Sammen med plankartet skal dette sikre at områdets karakter blir ivaretatt med randsoner/kantsoner mot tilgrensende arealer i øst og vest. Samtidig er bekkedalene tatt ut av utbyggingsområdet for ikke å bygge ned områder med viktige naturtyper.

Det karakteristiske jordbruks- og friluftsområdet vil forsvinne, bebyggelse og infrastruktur vil etter hvert prege området. Samtidig vil arealene i bekkedalene fortsatt være uberørt med kantsoner. Randsoner mot landbruksarealene i øst og vest vil skape viktige grønne lunger.

De allmenne interessene i området vurderes å være knyttet til tur/rekreasjon/fritidsaktiviteter. Området er kartlagt som viktig med tanke på naturtyper (jfr 6.8 over). Dette er sikret gjennom at arealene er regulert med eget arealformål i kartet (friluftsområder f_FL1-f_FL6) og tilhørende planbestemmelser.

9.8 Konsekvenser for verneinteresser/kulturminner

De SEFRAK- registrerte byggene vil bli søkt revet. Det er tatt kontakt med fylkeskommunen vedrørende dette. Et bygg som er 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.

Arkeologisk undersøkelse av området ble utført sommeren 2018 uten at det ble gjort funn. Dersom det registreres kulturminner underveis i byggeprosessen, må dette rapporteres til kulturvernmyndighetene. Se planbestemmelsene pkt. 3.4.

9.9 Konsekvenser for miljøfaglige forhold og biologisk mangfold

Planområdet bebygges med eneboliger, tomannsboliger, firemannsboliger og rekkehus. Innenfor boligfeltene vil ikke støy i særlig grad prege omgivelsene. Noe økt trafikk og aktiviteter utendørs vil merkes, men bebyggelsen i seg selv vil dempe mye av dette.

Ved å fjerne vegetasjon som lauv- og bartrær innenfor utbyggingsområdene kan det i en tidlig utbyggingsfase merkes på vindeksponering av naboområder. Etter hvert som utbyggingstakten i feltet øker, vil byggetiltakene i seg selv gi vindskjerming.

Området ned mot Jendembukta er i dag brukt mye i forbindelse med mosjon og friluftsliv. Det legges opp til fortau etableres i forbindelse med vegene innenfor planområdet. Eksisterende grusveg binder sammen Jendemshagen og Jendemshagen II. Denne er planlagt utvidet til 3 m asfaltert gang-/sykkelveg. Adkomst og tilrettelegging for offentlig parkering ved friluftsområdet nede ved Jendembukta sikres i planen ved å regulere et areal til offentlig parkering, o_P.

100 – metersbeltet ved Jendembukta er ivaretatt og sikret med byggegrenser i planen. Byggegrense mot sjø og vassdrag følger byggegrenser i plankartet. Veger, fortau, parkeringsplass, gang- og sykkelveg kan opparbeides jfr formålslinjene i vedtatt plankart.

Det er lagt inn buffersoner med friluftsområder ved bekkedalen i sør og mot landbruksarealene i øst og vest.

Etablering av et nytt boligfelt nære sjøen vil føre til økt bruk av det sjønære området. Ved å regulere til offentlig parkeringsplass nede ved sjøen vil dette også i fremtiden sikre allmennhetens tilgang til strandsonen. I tillegg vil fortauene inne på planområdet medføre økt tilgjengelighet til strandsonen for de myke trafikantene.

Naturmangfoldlovens §7 innebærer at begrunnelsen for offentlige myndighetsbeslutninger skal vise hvordan prinsippene i lovens §§8-12 er kommet inn i den konkrete saken og hvilken vekt de er tillagt. §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. Følgende ble funnet:

- nært truet, Kvitkurle, en karplante.

Etter opplysninger i www.artsdatabanken.no er denne arten under tvil blitt registret som nær truet og ikke som sårbar. Arten finnes over store deler av Norge og har gode populasjoner i flere fylker.

Vi ser ikke at planen kommer i konflikt med registreringen av Kvitkurle da vi anser at planen og aktiviteten den vil generere vil ha ingen eller begrenset påvirkning på arten. 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 igjennomføringen av bekkedalene ville hatt store negative konsekvenser for en viktig naturtypelokalitet (jfr rapport «Biologisk mangfold Jendemshagen» utarbeidet av Norconsult 26.08.2016). Bekkedalene og igjennomføringen av disse områdene er 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.

Vi 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 kommuneplanens arealdel for 2015-2027. Slik vi 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 vurderes en utbygging slik planforslaget legger opp til ikke å belaste økosystemet på en særlig negativ måte.

9.10 Konsekvenser for den trafikale situasjonen

En utbygging av planområdet vil medføre økt trafikk på den kommunale vegen Jendembukta ned til Jendemsjøen. Det er tatt høyde for en framtidig utvidelse av denne vegen til 6 meters vegbredde forbi planområdet. I krysset Jendembukta (o_V2) og Hoemsvegen (o_V1) må det fjernes noen bygg: Disse kan eventuelt flyttes ut av krysset og ut av siktsonen.



Ved å legge opp til områder for fortau inne på området samt gang- og sykkelvegforbindelse til Jendemshagen, bedres de myke trafikantenes- og de bevegeshemmedes forhold. Det er lagt opp til offentlig veg ned til Jendembukta med offentlig parkering for å sikre allmennhetens tilgang til området. Vegen og parkeringsplassen er i dag privat.

Håndbok N100 fra SVV danner grunnlaget for opparbeidelsen av vegarealene innenfor planområdet, se pkt. 8.4.1 over. Typiske tverrprofil, lengdeprofil og plantegning er lagt ved planforslaget.

Fortau og gang- /sykkelveg danner forbindelser mellom eksisterende boligfelt, nytt boligfelt og planlagte lekeplasser og strandområdet i Jendembukta.

9.11 Konsekvenser for teknisk infrastruktur

Eksisterende vannledning langs Jendembukta må utvides til 160mm for å sikre brannvannforsyning på 25ltr/s til planlagt boligområde. Eventuelt kan Jendemshagen II tilknyttes eksisterende vannledning (110mm) som ligger i forbindelse med Jendemshagen I for å øke brannvannkapasiteten ytterligere. Dette detalj-prosjekteres før utbygging.

Eksisterende avløpsledning til slamavskiller må legges om forbi planlagte boliger jfr VA- skisse. Dette sikres gjennom planbestemmelsene og rekkefølgekrav i §9.3/9.5.

Tømming av slamavskiller gjøres ved behov (typisk 1-2 ganger pr år).

Omlegging av eksisterende høyspentlinje (se kap. 6.10) må gjøres før det blir gitt byggetillatelse for den enkelte tomt, jf. planbestemmelsene pkt. 9.7.

9.12 Konsekvenser for kapasitet ved barnehage og skole

Av erfaring vil det etter hvert som et boligfelt får stabilisert seg være en elev pr klassetrinn og ett barn pr alderstrinn i barnehagen pr 20 boliger.

Ny skole på Jendem (1.- 7.klasse) med plass til minimum 210 elever sto ferdig i 2020. I tillegg er ungdomsskolen på Julsundet utvidet. Det vurderes at kapasiteten på barneskole og ungdomsskole er god.

Det er kapasitet til å ta imot flere elever jfr. elevtall og prognoser. Selvfølgelig da med klasser som blir større enn det er i dag. I dag varierer det fra 15- 23 elever (det er ett kull som det er 28 elever, men det skiller seg ut fra de andre i forhold til antall).

Eksisterende barnehage, Jendem barnehage, har 49 plasser. Lyngen barnehage har 72 plasser. Det vurderes som at barnehagekapasiteten også er god.

Jendemshagen II har 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.

Av erfaring vil det etter hvert som et boligfelt får stabilisert seg være en elev pr klassetrinn og ett barn pr alderstrinn i barnehagen pr 20 boliger.

Ved en full utbygging av Jendemshagen II vil det da være behov for 25 plasser i barneskolen (i snitt 3-4 ekstra elever pr klasse), 11 plasser på ungdomsskolen (3-4 ekstra elever pr klasse) og 18 barnehageplasser (3-4 ekstra barn pr årskull).

Imidlertid kan det være slik at det ved starten på utbyggingen vil være flest småbarnsfamilier som flytter til. Det kan da være opp til 1 barn pr klassetrinn/årstrinn pr 10 enebolig. Dette vil for Jendemshagen II si 49 elever i barneskolen, 21 elever på ungdomsskolen og 35 barn i barnehagen.

Det er verdt å merke seg at dette er teoretiske tall. Boligfeltet vil bli utbygd etappevis og det vil trolig ta flere år før feltet er ferdig utbygd. Skole- og barnehage tilbudet for Jendem kan endre seg innen den tid.

9.13 Konsekvenser for grønne interesser/folkehelseprinsippet

Som tidligere nevnt vil utbyggingen av planområdet legge til rette for at flere får tilgang til friluftsområdet nede ved Jendembukta. Allmennheten sikres tilgang til området ved at det blir regulert inn en offentlig parkeringsplass der det i dag er privat parkering. Adkomsten ned til området går i dag via privat veg, denne reguleres til offentlig veg.

9.14 Konsekvenser for barn og unges interesser

De regulerte lekeplassene og idrettsbanen på Jendem, ca. 1 km unna, vil være flotte arenaer for lek og fritidsaktiviteter for barn og unge. Dette er områder som kan nås fra planområdet via planlagte og eksisterende fortau, grusveger og gang- og sykkelveger. Det blir kort veg til stranda i Jendembukta med flotte bademuligheter.

Lekeplassene opparbeides med en gitt standard jf. planbestemmelsene pkt. 9.9. 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. Kvartalslekeplassen skal planeres og tilsås. Tilgang til lekeplassene og adkomst til skole/idrettsanlegg på Jendem sikres med regulert fortau, gang-/sykkelveg.

Areal brattere enn 1:3 og areal smalere enn 10 meter benyttes ikke til lekeplass. I tillegg ligger planlagte lekeplasser vendt mot sør og sør-vest, noe som gir gode solforhold. Arealkrav på minimum 25m² lekeplassareal for hver boenhet for nærlekeplass og 1500m² for kvartalslekeplass oppfylles i planforslaget.

9.15 Konsekvenser for universell utforming

Planområdet ligger i en slak vestlig/sørvestlig helling. Forholdene ligger derfor godt til rette for å etablere et boligområde tilrettelagt for innbyggere med ulik funksjonshemming. Planforslaget legger opp til at prinsippet om universell utforming skal legges til grunn ved utforming av tiltak, planbestemmelsene pkt. 3.8. Lekeplasser skal ha universell utformet adkomst og skal opparbeides slik at alle funksjonskrav til brukergruppene blir ivaretatt.

9.16 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Faglig bistand fra Norconsult er innhentet. Geoteknisk notat av 05.05.2021 ligger vedlagt planforslaget: «Med bakgrunn i resultatene fra prøvegravingen er det ikke behov for videre utredning iht. prosedyren i NVE-veilederen. Det er ikke påvist kvikkleire eller sprødbruddmaterialer i de undersøkte posisjonene. Områdestabiliteten for boligfeltet Jendemshagen II anses derfor som tilfredsstillende».

Overvann er planlagt ført til nedre del av Storelva og vil ikke føre til fare for flom for planområdet eller nærliggende boligområde.

Eksisterende høyspentlinje skal legges om jf. planbestemmelsene pkt. 9.7.

Det er foretatt en egen flom- og erosjonskartlegging av bekkene i området. Det kommer fram at oversvømmet område ikke berører det regulerte området. Området kan derimot bli berørt av erosjon på sikt, da strømningshastighetene kommer til å være store nok til å forårsake materialtransport. Se «Flom og erosjonsfare Jendemshagen», Norconsult 2016 og «Jendemshagen II- Flom- og rasvurderinger innen planområdet», Norconsult 2021.

Norconsult har i notat datert 29.11.2022 konkludert med 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*».

Videre har Norconsult i sitt notat av 05.10.2023 utarbeidet sikkerhetssone for erosjon jfr TEK17 §7-2 fjerde ledd. Dette har medført at utbyggingsområdet er justert og utbyggingsområder er lagt lenger mot nord, vekk fra bekkedalen.

I tillegg er det utført en kartlegging av biologisk mangfold i området. Se «Reguleringsplan for Jendemshagen - vurdering av verknader på biologisk mangfold», Norconsult 2016. Konklusjonen fra denne medførte at planområdet ble endret og deler av opprinnelig utbyggingsområde ble tatt ut av planforslaget. Område for friluftsmål er lagt inn i plankartet i tråd med denne kartleggingen og gitt tilhørende planbestemmelser.

Eksisterende høyspentanlegg skal flyttes og legges om før byggetillatelse for den enkelte tomt blir gitt, se planbestemmelsene pkt. 9.7.

9.17 Drift og vedlikehold av veg- og grøntanlegg

Veger, parkeringsplass, gang-/sykkelveger og fortau innenfor planområdet reguleres til offentlig formål. Det legges opp til at Hustadvika kommune overtar drift og vedlikehold av disse, samt vann- og avløpsanlegg etter utbygging.

Fellesareal som lekeplasser og turveger i området blir beboernes ansvar å vedlikeholde og drifte.

9.18 Juridiske/økonomiske konsekvenser for kommunen

Vegløsningen er vurdert administrativt i daværende Fræna kommune og plankonsulent fikk signaler på at adkomstløsning til planområdet skulle tas via Jendembukta. Jendembukta er en smal kommunal veg (ca. 3 meter bred). En utbygging av planområdet vil kunne framskynde en prosess om oppgradering av Jendembukta til en veg i henhold til gjeldende normer og krav (N100). Dette bør inngå som en del av en utbyggingsavtale med kommunen. I tillegg må man ta høyde for at eksisterende vannledning langs Jendembukta oppgraderes til 160mm for å tilfredsstille brannvannkravet på 25 ltr/s.

9.19 Utbyggings-/opparbeidingsavtale

Det skal foreligge en godkjent utbyggingsavtale med kommunen før man starter på opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg, se planbestemmelsene pkt. 9.5.

9.20 Gjennomførbarhet

Planforslaget er gjennomførbart etter det plankonsulenten kjenner til. Plankonsulenten kjenner ikke til forhold utenfor planområdet som kan påvirke når planen kan realiseres.

10. INNSPILL OG MERKNADER

10.1 Sammendrag av innspill og merknader med forslagstiller sin kommentar

Oppstart av planen har blitt varslet på ordinær måte og i h. t. Fræna kommune sine retningslinjer, med annonse i Romsdals Budstikke kunngjort 16.01.2013 og med brev til berørte parter med interesse for planarbeidet 11.01.2013. Ettersom planprosessen har tatt lang tid ble det meldt ny planoppstart med brev til berørte parter 19.02.2019. Samtidig ble planområdet utvidet til også å gjelde den kommunale vegen Jendembukta fra Hoemsvegen ned til og med planområdet.

Det er kommet 9 innspill i forbindelse med oppstartsmeldingene. Under følger en oppsummering av hvert enkelt innspill i *kursiv* med plankonsulentens sin vurdering under. Det er gjort rede for om innspillene og merknadene er tatt til følge eller ikke og hvorfor.

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. Mobarn 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.

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. § 9.6 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.

Merknaden er tatt delvis 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. 9.9) 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, § 9.1.

Merknadene er tatt til følge.

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 § 9.6. Dyrkamarka som grenser inntil planområdet er sikret ved at det er lagt inn en grønn buffersone regulert til friluftformål.

Merknaden er tatt til følge.

ISTAD NETT AS, v/Karstein Solheim, datert 17.01.2013 og Even Holmgren 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.

Statens vegvesen v/Terje Josefsen, datert 17.01.2013 og Vidar Neraas 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 jfr 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 lagt inn i planbestemmelsene pkt. 5.1.2 at offentlige veger og kryss skal tilfredsstillende kravene i N100.

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. 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. Jfr veilederen [«Sikkerhet mot kvikkleireskred, veileder 2014 07»](#) fra NVE, er ikke området utsatt for områdekred. Norconsult har i geoteknisk notat av 05.05.2021 følgende konklusjon: «Med bakgrunn i resultatene fra prøvegravningen er det ikke behov for videre utredning iht. prosedyren i NVE-veilederen. Det er ikke påvist kvikkleire eller sprødbruddmaterialer i de undersøkte posisjonene. Områdestabiliteten for boligfeltet JendemshagenII anses derfor som tilfredsstillende».

Flom- og erosjonsfare samt biologisk mangfold er undersøkt og kartlagt langs eksisterende bekker i området. Flom- og erosjonsområder er lagt inn i plankartet med tilhørende planbestemmelser. Det er ikke avdekket flom og erosjonsfare for det foreliggende utbyggingsområdet. 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.

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 avgrensning 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 kommuneplanens arealdel for Fræna kommune 2015-2027

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

Merknaden er delvis 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 renseanlegg.*
- *Resten må reguleres i en utbyggingsavtale.*
- *Når det gjelder veibredder 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, § 9.5.

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. ny arealdel 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 751, 781 og 787m². noe som gir en %BYA på hhv 33, 32 og 32%.

Merknaden er tatt til følge.

10.2 Sammendrag av innspill og merknader etter offentlig høring

Detaljregulering for Jendemshagen II lå ute til offentlig ettersyn i perioden 03.06. – 31.07.2020. Det kom inn sju merknader, to av disse er det knyttet innsigelse til; tre innsigelser fra NVE og fire innsigelser fra Statsforvalteren i Møre og Romsdal. Det er også kommet inn faglige råd i forbindelse med høringen.

Det er Hustadvika kommune som formelt må be innsigelsesmyndighetene om å trekke evt. innsigelser, men ved omfattende endringer som har store konsekvenser for planforslaget er det forslagsstiller som må se til at påkrevde utredninger og endringer blir gjennomført etter instruks fra administrasjonen i kommunen. Administrasjonen har gått gjennom merknadene og med grunnlag i disse bedt forslagsstiller kvittere ut/endre følgende før planen sendes til endelig godkjenning.

NVE, datert 26.06.2020

NVE har innsigelse til planforslaget:

- *Manglende vurderinger og hensyn til fare for flom og erosjon langs vassdrag.*
- *Mangelfull vurdering av potensiale for områdeskred av kvikkleire.*
- *Manglende hensyn til vassdragsmiljø og krav til kantvegetasjon.*

Plankonsulentens sin vurdering:

Fagkyndig bistand er innhentet fra Norconsult. En rekke rapporter og notater er utarbeidet og innarbeidet i de reviderte plandokumentene for å kvittere ut innkomne innsigelser og merknader:

- «Flom og erosjonsfare Jendemshagen», Norconsult 26.08.2016
- «Reguleringsplan for Jendemshagen - vurdering av verknadar på biologisk mangfald», Norconsult 26.08.2016
- «Notat- Jendemshagen II- Sikkerhet mot kvikkleireskred», Norconsult 05.05.2021
- «Jendemshagen II. Flom- og rasvurderinger innen planområdet», Norconsult 28.05.2021
- «Notat- Jendemshagen II- Geoteknisk vurdering av erosjonsfare», Norconsult 29.11.2022
- «Notat- Jendemshagen II- Sikkerhet mot erosjon i området mellom Storelva og regulert område for boligformål», Norconsult 05.10.2023

I revidert planforslag er det lagt inn flom- og erosjonssone i henhold til utarbeidete rapporter og notater med tilhørende planbestemmelser som sikrer tilstrekkelig sikkerhet mot flom og erosjonsfare.

Konklusjon fra geoteknisk notat 05.05.2021: «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».

Bebyggelsen er trukket lenger unna bekkebraket og det er lagt inn planbestemmelser for arealformål og faresoner som hensyntar vassdragsmiljøet og kantvegetasjonen.

Merknadene er tatt til følge.

Statsforvalteren i Møre og Romsdal, datert 08.07.2020:

Statsforvalteren i Møre og Romsdal har i tillegg til innsigelsene fra NVE også innsigelser til følgende:

- *Inntil vegetasjonsbeltet langs vassdraget er sikra gjennom planformål og planbestemmelser.*
- *Inntil planbestemmelsene § 7.2.3 er tatt ut eller justert slik at det ikke er anledning til opparbeidelse av stier inne i de registrerte naturtypeområdene.*
- *Inntil nærlekeplassene for BK1, BK2, BK3 og B6 er vist i plankartet.*
- *Inntil det er tydelig avklart at planen sikrer tilstrekkelig sikkerhet mot flom- og erosjonsfare, jf. plan- og bygningslova (pbl.) §§ 4-3 og 28-1 og TEK17 §7-2.*

Videre anbefaler de sterkt til:

- *At med hensyn til de registrerte naturverdiene bør den vestligste tomte i B4 og den østligste i B5 bli tatt ut. Også arealet for o_VA bør justeres.*
- *At de registrerte naturtypeområda blir vist som hensynssone Naturmiljø, med tilhørende planbestemmelser.*
- *At nærlekeplass for de østligste tomtene i B5 blir vist til nærlekeplass for byggeområde BK1.*

Plankonsulentens sin vurdering:

Bebyggelsen er trukket lenger unna bekkebraket og det er lagt inn planbestemmelser for arealformål og faresoner som hensyntar vassdragsmiljøet og kantvegetasjonen.

§7.2.3 er tatt ut, det er ikke anledning å opparbeide stier innenfor de registrerte naturtypeområdene.

Nærlekeplasser for alle boligområdene er lagt inn i plankartet med tilhørende planbestemmelser.

I revidert planforslag er det lagt inn flom- og erosjonssone i henhold til utarbeidete rapporter og notater med tilhørende planbestemmelser som sikrer tilstrekkelig sikkerhet mot flom og erosjonsfare.

Planlagt bebyggelse er flyttet utenom registrerte naturverdier. Innenfor o_VA1 er det allerede et eksisterende VA- anlegg. Det er i tillegg lagt til et areal, o_VA2, som kan benyttes ved en utvidelse av

VA- anlegget. De registrerte naturtypeområdene er lagt inn som friluftsområde med tilhørende planbestemmelser etter anbefaling fra kommunen.

Merknaden er tatt til følge.

Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 08.07.2020:

- *Rette opp §§ 3.1.2 og 3.1.3.*
- *Vurdere om det er satt av tilstrekkelig vegareal til utbedring av sekundærveggenes vertikalkurvatur*
- *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.*
- *Det må gjøres rede for om kvalitetskravene knyttet til nærlekeplassene faktisk lar seg oppfylle i planbeskrivelsen.*

Plankonsulentens sin vurdering:

§3.1.2 og §3.1.3 er endret i tråd med fylkeskommunen sin anbefaling.

Det er avsatt 3 meter til «annet vegareal» (skjæring og fylling) på hver side av Jendmesbukta 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.

Angående bygget i krysset er dette lagt inn i planbeskrivelse (9.10) og planbestemmelse (§9.6) og kart. Dokumentasjon på kontakt med og aksept fra grunneier, jfr epost av 20.06.2021 fra Idar Rune Gjendem.

Det er avsatt tilstrekkelig areal til lekeplasser i henhold til kvalitetskrav, disse er avsatt i plankartet med tilhørende planbestemmelser i §4.6 og krav om opparbeidelse i §9.9. Se planbeskrivelsen pkt 8.3.2 og 9.14.

Merknaden er tatt til følge.

Statens vegvesen, datert 23.06.2020

- *Overordnet og mer konkretisering av nasjonale føringer ser SSV for seg at det kan etableres en samleveg parallelt med fv. 529 som kan betjene både eksisterende og fremtidige utbyggingsområder. En slik veg kan også bidra til å sanere kryss på den gjennomgående fylkesvegstrækningen for en sikrere og mer effektiv veg. Planmyndigheten har ikke tatt møteanmodning fra oppstart til følge eller gjort en selvstendig overordnet vurdering vedrørende SSV sine innspill.*
- *Vurder om det er satt av tilstrekkelig vegareal til utbedring av sekundærveggenes vertikalkurvatur (skråningsutslag).*

Plankonsulentens sin vurdering:

Plankonsulenten har fått opplyst av administrasjonen at Hustadvika kommune initierer et møte med Statens vegvesen, Møre og Romsdal fylkeskommune og Aukra kommune mtp. parallell samleveg med fv. 529.

Det er avsatt 3 meter til «annet vegareal» (skjæring og fylling) på hver side av Jendmesbukta fram mot Hoemsvegen. Se kommentar til Møre og Romsdal fylkeskommune over.

Merknaden er tatt til følge.

Mads Gjendem, datert 25.07.2020:

- 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.
- 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.
- I § 9.6 må det legges til at det må tas hensyn til dreneringsgrøfter som går langs Jendembukta i samråd med grunneiere ved utvidelsen av veggen.

Plankonsulentens sin vurdering:

Økt buffersone ved f_FL4 til 10 meter og byggegrense til 14 meter.

§7.2.3 strykes. Det skal ikke anlegges stier eller skiløyper. Det er lagt inn egen bestemmelse for disse områdene som hensyntar merknad til en viss grad. §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».

I §9.6 er følgende lagt til: «Eksisterende dreneringsgrøfter langs Jendmebukta må hensyntas i samråd med grunneiere ved utvidelse av veggen».

Merknaden er delvis tatt til følge.

Jordvern.no, datert 23.07.2020:

- Ingen automatikk i at nye områder skal tas i bruk til boligformål selv om området er regulert til boligformål.
- For stor andel av foreslått regulert areal er dyrka landbruksareal som vil gå tapt. Etterlyser vurdering av alternative areal og bedre utnytting av foreslått regulert areal slik at mindre matjord går tapt.
- I randsoner er det avsett buffersoner i form av friluftsområder for å skaffe rom mellom planlagt bygging og eksisterende landbruksareal. På mange måter er dette bra, men samtidig kan det ligge store konflikter også i dette.
- Er bekymret for de signalene ei eventuell regulering/utbygging vil gi i forhold til tilgrensende dyrka-/landbruksareal. Her ligger det potensiale for mer uønsket utbygging og nye konflikter.
- I forslag til planbestemmelser, heter det at det må godkjennes en plan for etterbruk av matjord. Dette må inngå som et eget kapittel i planbestemmelsene og være langt mer spesifisert.

Plankonsulentens sin vurdering:

Det er tatt utgangspunkt i gjeldende kommuneplan som sier at arealet er avsatt til boligformål. Det er dette som danner grunnlaget for planlagt arealbruk og som legges til grunn for detaljreguleringen.

Det er lagt en buffersone mellom utbyggingsområdet og omkringliggende landbruksområde med tilhørende planbestemmelser. Se planbestemmelsene §6.2.2. Det er laget planbestemmelser for etterbruk av matjord, se planbestemmelsene §3.11 og §9.1.

Merknaden er delvis tatt til følge.

Hustadvika MDG, udatert:

- For mye dyrka mark går vekk, og det er potensiale for konflikt med tilgrensende LNForråde. Det er flere problemer knyttet til flytting av jord: tap av avling, forringelse av jordstruktur, kostnader og spredning av fremmedarter/ugras.

- Området ved sjøen er beskrevet som et mye brukt friluftsområde. Etablering av et boligfelt i nærheten av strandsona vil kunne ta vekk noe av sjarmen.
- Skal en likevel omregulere dyrka mark som ligger nær sjøen, kunne det med fordel ha blitt vurdert i en større sammenheng i kommuneplanleggingen – slike areal vil potensielt være svært verdifulle for samfunnsnyttig industri avhengig av transport over sjøveien for eksempel.
- Kommentar/spørsmål til håndtering av overflatevann.
- Kommentar om håndtering av løsmasser og inngrep i terreng.
- Kvitkurle – «gode populasjoner i andre fylker». Unødvendig formulert. For å ta vare på en art må man sikre seg at det finnes mange lokale populasjoner, blant annet for å kunne sikre seg en robust variasjon (genetisk).

Plankonsulentens sin vurdering:

Det er tatt utgangspunkt i gjeldende arealdel av kommuneplan som sier at arealet er avsatt til boligformål. Det er dette som danner grunnlaget for planlagt arealbruk og som legges til grunn for detaljreguleringen.

Det er lagt en buffersone mellom utbyggingsområdet og omkringliggende landbruksområde og sjøen med tilhørende planbestemmelser. Se planbestemmelsene §6.2.2.

Det er laget planbestemmelser for etterbruk av matjord, se planbestemmelsene §3.11 og §9.1.

Kartlagte naturverdier er hensyntatt i planforslaget ved å trekke planlagte tiltak lenger vekk fra bekkedalene.

Overvann er planlagt tilført nedre del av Storelva, se figur 26.

Merknaden er delvis tatt til følge.

10.3 Sammendrag av innspill og merknader etter 2. gangs offentlig høring

I forbindelse med 2. gangs høring av Jendemshagen II kom det inn 6 merknader. Disse er oppsummert og kommentert under:

Statens vegvesen, datert 26.02.2024:

De ser positivt på den dialogen som er opprettet ut fra deres uttale til 1. gangs offentlig ettersyn og at man har intensjoner om å vurdere vegsystemet helhetlig gjennom fremtidig rullering av kommuneplanene til de respektive kommunene. De har ingen ytterligere kommentarer til dette nå. Ellers synes det å være sikret gode forbindelser til skole, barnehage og omkringliggende bebyggelse i området. De har ingen merknader til planforslaget som nå er lagt frem.

Kommunens vurdering: Tas til orientering.

Statsforvaltaren i Møre og Romsdal, datert 21.03.2024:

I nytt planframlegg er naturfaren avklart og det er tatt tilstrekkelig hensyn til flom- og erosjonsfaren, det er regulert inn areal til lekeplass for BK3, BK2 og BF4, og åpnet for etablering av stier i naturtypen gammel løvblandingsskog er tatt ut av planbestemmelsene. De trekker disse innsigelsespunktene.

Det er fortsatt ikke regulert inn lekeplass for boligene innenfor BF5, og planen åpner for inngrep i og hogst/skjøtsel av kantvegetasjonen langs vassdraget. Inntil det er regulert inn lekeplass innenfor boligfeltet BF5 og åpning for ny teknisk infrastruktur og skjøtsel av vegetasjon er tatt ut, opprettholder de innsigelse til planen, jamfør plan- og bygningslova § 5-4.

Kommunens vurdering: Tas til følge.

Lekeklass f_Lek5 er lagt inn innenfor BF5 med tilhørende planbestemmelser.

Planbestemmelse 6.2.2 er endret:

«Naturlig vegetasjon skal ivaretas og skjøttes innenfor f_FL1, f_FL4 og f_FL6. Innenfor f_FL2 og f_FL3 og f_FL5 er det krav om å opprettholde den naturlige kantvegetasjonen».

Planbestemmelse 6.2.3 er endret:

Eksisterende VA-ledninger, overvannsledninger- og andre tekniske kabler tillates. Ved utskifting og legging av nye VA- ledninger og andre tekniske kabler, må disse legges om og i regulert veg i henhold til VA- skisse i figur 26 i planbeskrivelsen. Tiltak som hindrer fri ferdsel er ikke tillatt.

Statsforvaltaren i Møre og Romsdal, datert 17.04.2024

De viser til e-post fra Hustadvika kommune datert 16. april 2024, der de ber Statsforvaltaren om å trekke innsigelsene til detaljregulering for Jendemshagen II.

Plankart og bestemmelser er nå oppdatert med hensyn til lekeplassdekning og varetaking av naturlig kantvegetasjon langs vassdrag. De kan med disse endringene trekke innsigelsene til planen.

Kommunens vurdering:

Merknaden tas til orientering.

Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 27.02.2024:

De hadde i sitt fråsegn 08.07.2020 merknader knyttet til bestemmelsene, samferdsel og kvalitetskrav knyttet til nærlekeplassene. Disse er tatt hensyn til. De har ellers ut fra sine ansvarsområder ingen merknader.

Kommunens vurdering: Tas til orientering.

Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 02.04.2024:

NVE trekker innsigelse til detaljregulering for Jendemshagen II knyttet til manglende avklaring av fare for flom og erosjon.

NVE trekker innsigelse til detaljregulering for Jendemshagen II knyttet til manglende avklaring av fare for områdeskred av kvikkleire.

NVE trekker innsigelse til detaljregulering for Jendemshagen II knyttet til manglende hensyn til vassdragsmiljøet, med forutsetning om at regulert veg o_V5 ikke fører til inngrep i skråning mot bekkedalen og bestemmelser for kantvegetasjon blir endret.

Kommunens vurdering:

Trekking av innsigelser tas til orientering.

Vilkår knyttet til innsigelse 3 tas til følge.

O_V5 fører ikke til inngrep i skråning.

Se kommentar til Statsforvalteren sin merknad over. Planbestemmelse 6.2.2 og 6.2.3 er endret.

Merknad fra Mads Gjendem, datert 19.03.2024:

Eiendommen gbnr. 34/11 (Mads Gjendem) omringes med denne planen av boligfeltet, noe som vil forringe verdien av gården og vanskeliggjøre drift. Arealet som blir Jendemshagen II er godt egnet til landbruksformål.

Viser til tidligere skriv vedrørende buffersom på 20 meter mellom landbruk og boligområde, samt kommunens eget krav om beplantning, kvalitet og skjøtsel.

Vedrørende den kommunale vegen til Jendembukta; en eventuell utviding av denne veien tolkes til at kanalen langs vegen må legges i rør? Dreneringsgrøfter munner også ut i denne kanalen. Disse må hensyntas. Videre viser merknadsgiver til at hver tilgrensende grunneier må ta sin del av utbedringen av den kommunale vegen.

Kommunens vurdering:

I planforslaget er det lagt inn økt buffersone ved f_FL4 til 10 meter og byggegrense til 14 meter. I tillegg er det lagt inn et friluftsområde mot sør, langs bekken. Dette kan bidra til å danne en buffer og skjerming mot landbruksarealene. Planbestemmelse §6.2.2: «Området skal benyttes som tur- og rekreasjonsområde, være leveområde for dyr og planter, samt fungere som buffersone mellom landbruksareal og boligområde.»

Det forutsettes at det tas hensyn til dreneringsgrøfter ved opparbeiding av veianlegg til Jendembukta. I planbestemmelse §9.6 er følgende lagt til: «Eksisterende dreneringsgrøfter langs Jendembukta må hensyntas i samråd med grunneiere ved utvidelse av vegen».

Utbygger sin vurdering:

Se kommentar til Statsforvalteren sin merknad over. Planbestemmelse 6.2.2 og 6.2.3 er endret. Innspillet om å bruke 20 meter buffersone mot nabo kom også i forrige høringsrunde. Da ble sona økt fra 5 meter til 10 meter. Byggegrensa er 14 meter fra eiendoms grensa. I tillegg er det avsatt grøntareal i henhold til det kartlagte naturområdet og i områdene langs bekken. Utbygger er av den oppfatning at dette er tilstrekkelig. Det er ikke et ønske å ta mer av utbyggingsarealet å bruke dette som buffersone/grøntsoner mot nabo.

Merknaden er delvis tatt til følge.

Merknad fra Tore S. Kristiansen på vegne av Miljøpartiet De Grønne (MDG), datert 04.04.2024:

Merknad vedrørende bygging på dyrket og dyrkbar jord. Viser til Jordlova, fylkesstrategi for landbruket i Møre og Romsdal og Temaplan for klima, miljø og energi. Videre har de merknad vedrørende å ha stor nok buffersone mellom bebyggelse og flora og fauna i elvedalen.

MDG oppfordrer til at utbygger og myndigheter i samarbeid med innbyggere lager en plan for Jendemshagen II som et naturpositivt område, hvor matjord benyttes til fellesareal som brukes til dyrking i parselhager, andelsjordbruk, markedshager og områder med matskog med et rikt utvalg av frukt, bær, flerårige grønnsaker og urter.

Oppfordrer videre til mer kompakte boområder, energipositive hus, bruk av lokale byggematerialer, felles jordvarme, solceller og solvarme, samt bildelingsordninger for å minimere parkeringsbehov.

Kommunens vurdering:

Arealet er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel for Fræna kommune 2015-2027. Det er dette som danner grunnlaget for planlagt arealbruk og som legges til grunn for detaljreguleringen. Det er lagt en buffersone mellom utbyggingsområdet og omkringliggende landbruksområde og sjøen med tilhørende planbestemmelser. Se planbestemmelsene §6.2.2. Kartlagte naturverdier er hensyntatt i planforslaget ved å trekke planlagte tiltak lenger vekk fra bekkedalene.

Det er laget planbestemmelser for etterbruk av matjord, se planbestemmelsene §3.11 og §9.1.

Utbygger sin vurdering:

Området innenfor reguleringsplanen følger Kommuneplanen, hvor arealet er avsatt til boligbygging.

Det er satt krav til plan for etterbruk av matjord i reguleringsbestemmelsene. Øvrige kommentarer er ikke forenlig med privat utbygging i distriktene, og er til dels ikke forhold som reguleres i en reguleringsplan.

Merknaden er delvis tatt til følge.

11. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Planen legger opp til et betydelig boligområde beliggende flott til ved friluftsområdet i Jendembukta. Parallelt med oppstart og utarbeiding av detaljplanen fra forslagstiller, jobbet Fræna kommune med området i forbindelse med arealdelen til kommuneplanen for Fræna kommune. Det var flere forhandlingsrunder med fylkesmannen for å få området avsatt til utbyggingsområde. Området er en svært etterlengtet tilvekst til eksisterende boligområde Jendemshagen. Arealet er i kommuneplanens arealdel for 2015-2027 avsatt til framtidig boligområde.

Det er lagt vekt på fleksible løsninger feltvis med tomter fra ca. 750 m² til ca. 1100m². Her kan det bygges eneboliger og tomannsboliger. Det er tilrettelagt for konsentrert bebyggelse på tre felt som kan bebygges med to- og firemannsboliger samt rekkehus.

Arealene er tilknyttet med fortau og gang/sykkelveger. I tillegg er det lagt inn grønne korridorer som sikrer enkel tilgang til friluftsområder for beboerne. Lekeplassene er sikret en viss standard jf. planbestemmelsene.

Det er i planen satt fokus på bo- og oppvekstmiljø, kommunikasjon/trafikksituasjon og friluftsliv.

12. ENDRINGER ETTER OFFENTLIG ETTERSYN

Etter offentlig høring er det som beskrevet i 10.2 foretatt flere justeringer av planforslaget for å imøtekomme innsigelser og merknader. Oppsummert er følgende endret (ikke uttømmende):

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