



Møre og Romsdal
fylkeskommune

Vestnes kommune
Rådhuset
6390 Vestnes

Dykkar ref:	Dykkar dato:	Vår ref:	Vår saksbehandlar:	Vår dato:
95511/2018	28.05.2018	66082/2018/REGULERINGSPLAN/1535	Johnny Loen, 71 28 02 43	04.07.2018

Vestnes kommune - detaljregulering - reguleringsplan for Vikebukt sentrum - offentlig ettersyn - motsegn

Møre og Romsdal fylkeskommune har ut frå sine ansvarsområde følgjande merknader:

Planfaglege merknader

Planforslaget erstattar tidlegare planar i området, og endrar nokre av arealføremåla. Det er mellom anna lagt til rette for ein del nye bustader, både som einebustader og noko meir fortetta. Vi har ikkje vesentlege innvendingar til føremåla i seg sjølv, men sjå barn og unge nedanfor.

Kartet

Vi registrerer at det i nokre areal er feltkode med "o"-indeks, altså offentlig. Føresetnadsvis skal dette då matrikkelførast på offentlig eigar (kommunen/staten). For o_VFS vil det med andre ord vere nødvendig med avklaring mot grunneigarrettane i sjø. Vi tvilar på om dette er tilsikta. Vi er elles positive til at kommunen erverver og sikrar friareal mot sjø slik som o_GF1.

Føresegnene

Generelt bør ein unngå formuleringar i føresegnene som har reint opplysende karakter. Desse høyrer heime i planomtalen, slik som til dømes første del av § 8. Opplysingar som kjem fram av kartet er heller ikkje nødvendige, til dømes som § 3.6. Vi har elles nokre merknader til enkeltparagrafar:

§ 3.1 Innleiinga kan oppfattast tvetydig. Normalt bør det i blanda føremål vere grenser for kva del av føremålet som kan vere kva. Jamfør regional delplan for attraktive byar og tettstader, skal det ikkje opnast for meir enn 3000 kvm detaljhandel på Vikebukt. Dette er eit **vilkår** for eigengodkjenning. Alternativ formulering kan derfor vere til dømes slik:

"Kombinert bustad- og næringsområde (BKB)

Bustader kan utgjere 100 % av arealbruken. Det kan opnast for serveringsverksemd innanfor delar av arealet. Areal for detaljhandel kan ikkje overstige bruksareal 3000 kvm."

Det er ikkje fastsett byggehøgde for BKB3. Det er heller ikkje slik at utnyttingsgrad kan settast for "ny" utbygging. Utnyttingsgraden må følge areal i kartet, eksisterande bygningar og anlegg inkludert.

§ 3.3 I rettleiar om grad av utnytting (H-2300 B) er omgrepet "konsentrert" brukt om bustader som ikkje er "frittliggande". I kommunen sitt framlegg til føresegner kjem ikkje denne distinksjonen fram, og det er uklart kva som er grensa for "tettare plasserte".

Det er krav om samla situasjonsplan for områda BKS 1/2 og 3/4. Vi rår til at ein i samband med denne også krev synleggjing av korleis ein skal ivareta universell utforming, til dømes når det gjeld tilkomst til uteareal.

§ 3.8 Vi har ikkje merknader til innhaldet i formuleringane, men registrerer at det ikkje er fastlagt tilsvarande krav om leikeareal for bustadene i BKB-areala, i BFS4 og BKS1-3. Sjå merknader om barn og unge. Det same gjeld § 9 om rekkefølge, som førøvrig viser til leikeareal for BFS 5. Dette finst ikkje.

§ 4.2. Plan og bygningslova heimlar ikkje føresegn om ferdselsrett på private vegar. Her er det anna regelverk som gjeld.

Planomtalen

Planomtalen grunngir reguleringsarbeidet greit, og gir også delvis ei grei tekstleg omtale av dagens situasjon. Her kunne ein med fordel lagt til illustrasjonar av gjeldande planar versus ny plan.

Det er ei utfordring at planomtalen nyttar lokale stadnemningar som ikkje kjem fram på kart og som dermed ikkje er å finne for andre enn dei som er svært godt kjente.

Under "andre interesser" vert vist til at arkeologiske registreringar skal gjerast etter at motsegn frå Fylkesmannen er avklart. Så vidt vi veit, er dette første offentlege ettersyn, og såleis ikkje reist noko motsegn enno. Fylkesmannen har varsla at motsegn vil bli reist. Dette bør kome fram under omtalen av landbruksinteressene, som er grunnlaget for varslet, og ikkje under omtalen av kulturminne. Under "kulturminne" bør kort og greit slåast fast at det er potensiale for funn av automatisk freda kulturminne, at det er kravd registreringar, at desse ikkje er gjennomførte enno og at eventuelle funn kan få konsekvensar for planens endelege utforming.

Avsnittet "Planområdet" bør flyttast før avsnittet om dagens situasjon. Sjølve planforslaget er omtalt i sju korte punkt. Vi er samd i at desse punkta utgjer essensen i endringane, men saknar ein del konkrete opplysingar, til dømes kor mange nye bueningar og naust planen opnar for (rammene), kva storleik leikeareala har og kva kvalitet desse tilbyr for bustadene, kva tal båtutgang det er rom for i småbåthamnene etc.

Verknadskapitlet er på same måte ei punktliste. Det er verknader for miljø og samfunn som skal skildrast. Det er til dømes ikkje sagt noko om verknader for naturmangfald, for landskapsestetikk, for trafikkmengd og trafikktryggleik. Også i denne lista er det få kvantitative opplysingar. Det er nødvendigvis heller ikkje sagt noko om verknader for kulturmiljøet i og med at undersøkingar ikkje er gjennomførte. Dette må innarbeidast før endeleg vedtak.

Det er ikkje gitt opplysingar om korleis tilhøva for barn og unge er endra/lagt til rette for, utover at skule, butikk og barnehage ligg nært. Er det tildømes trafikktryggleik tilkomst? Er det område som i dag er i bruk som blir omdisponert ?

Samla sett vurderer vi planomtalen som utilstrekkeleg i forhold til det som er intensjonen i pbl § 4-2, og har derfor **motsegn** mot framlegget.

Barn og unge

Det er lagt til rette to leikeplassar i planområdet. Storleiken på desse kjem ikkje fram i oversendinga, men ut frå kart, kan det sjå ut som om både storleik og utforming er akseptabelt for funksjonen. Areala ligg også slik til at det er relativt trafikktrygt og skjerma mot støy. Soltilfall ser ikkje ut til å vere noko problem.

Det er stilt krav til opparbeiding og rekkefølge for desse to areala (NB! trykkfeil i § 9), men areala er knytt berre til delar av bustadmiljøet. Vesentlege delar av bustadmiljøet manglar derfor tilstrekkeleg uteareal for barns leik. Dette gjeld BFS1, BFS4, BFS5, BFS6BKS1, BKS2, BKS4, BKB1, BKB2 og BKB3. I medhald av Rikspolitiske retningslinjer om barn og unge i planlegginga, særskilt punkta 4 a og 5 b, reiser vi **motsegn** mot planframlegget.

Vi ser at nokre av bustadareala er små og kanskje berre enkelttomter. Vi ser også at ein del av utfordringa kan løysast gjennom å inkludere fleire buareal i "fellesskapen" for leikeplassane, eventuelt utvide og/eller flytte leikeareal. Utfordringa er likevel at planomtalen ikkje gir nokre opplysingar om talet på bueningar og korleis løysingane elles er tenkt. Det er heller ingen opplysningar om eventuelle leikeareal som er tilgjengelege i nærleiken, kanskje for dei større barna, og korleis tilkomsten til desse er sikra og opparbeidd.

Fleire kommunar har i sine føresegner til kommuneplan stilt krav om minimum 25 kvm leikeareal per buening i nye bustadfelt, enkelte også vesentleg meir. Vi vil tilrå ein slik storleik, sjølv om prosjekta her fell inn i strukturar som allereie er delvis utbygde.

Det er heller ikkje stilt krav om privat uteareal, utover at dette skal gjerast synleg i situasjonsplanar for enkeltområde. Også her bør ein sjå til TEK17 sine formuleringar om "tilstrekkeleg" og "eigna, jamfør neste avsnitt.

Kva er eigna og tilstrekkeleg areal ?

Med eigna areal er meint areal med kvalitetar som gjer dette funksjonelt i forhold til funksjonen det skal tene.

For areal som skal nyttast til leik og uteopphald vil vi særskilt understreke plasseringa i forhold til kvalitetar som avstand til bustadene, soltilfall, trafikktryggleik, hellingsgrad og utforming, fleksibilitet etc. For å sikre eigna areal bør plankartet fastsette kvar dei ulike planføremlåa, slik at det er mogleg å etterprøve om kvalitetane kan oppnåast. Rikspolitiske retningslinjer om barn og unge i planlegginga tilrår at areal smalare enn 10 m ikkje blir rekna som eigna som leikeareal.

I bustadmiljø generelt, er det omsynet til dei aller minste som må vektleggast først. Desse har minst eigenradius.

Kva som er tilstrekkeleg, vil sjølvstakt vere avhengig av talet bustader som soknar til, og kva slags aktivitet som er tenkt på det enkelte arealet. Vi minner generelt om at det bør vere tilgang til areal som kan ha funksjon for fleire aldersgrupper og ulike aktivitetar året rundt.

Rettleiar om grad av utnytting gir også relevante føringar for vurdering av kva som er einga og tilstrekkeleg.

Automatisk freda kulturminne

Marint

Saka er lagt fram for NTNU Vitskapsmuseet for avklaring om marine kulturminne. Museet tek utgangspunkt i at det ikkje er lagt opp til nye inngrep i sjø, men ber om å bli orientert dersom dette er tenkt. Det er då aktuelt med ny vurdering. Dei viser elles til den generelle varslingsplikta ved funn.

Landsida

Vi viser til vår fråsegn ved varsel om oppstart, der vi varsla krav om arkeologiske undersøkingar, jamfør § 9 i kulturminnelova (KML). Arealet ligg i eit område som ut frå sentral plassering og tidlegare kjente funn er vurdert til å ha høgt potensial for funn av

automatisk freda kulturminne, særleg i form av graver og busetnadsspor. Mykje av området er utbygd og forstyrta, men det er framleis lommer med høgt potensial.

Vi gjer merksam på at tiltakshavar må dekkje utgiftene ved ei slik undersøking, jamfør KML §§ 9 og 10. Kulturavdelinga ber om skriftleg aksept på tidlegare oversendt budsjett. Det vil i dette området også vere aktuelt å sjakte med maskin etter buplassar, graver og andre automatisk freda kulturminne under markoverflata. Vårt budsjett omfattar ikkje kostnadar til gravemaskin og førar. Ved ønske kan vi hjelpe til med å skaffe dette til veie, men rår elles til at tiltakshavar sjølv ordnar dette. Gravemaskina bør helst vere 8-12 tonn, og ha vribar skuff med flat skjær på minst 1,20 m breidd.

Ved tinging og aksept av budsjett vert det føresett at tiltakshavar klarerer forholdet til grunneigarar, brukarar og eventuelt andre omsyn. Vi ber også om namn og adresse på mottakar av faktura. Vi gjer merksam på at eventuell tilsåing og reparasjon av gjerder og vegar er tiltakshavars ansvar viss ikkje anna er avtalt.

Alle korrespondanse skjer elektronisk, også utsending av arkeologisk fagrapport. Skulle det vere ønske om å få tilsendt den arkeologiske fagrapporten i papirutgåve, må dette etterspørjast.

Det er for tida lang lø på arkeologiske registreringar, så ei eventuell tinging helst bør komme på denne sida av sommaren for at vi skal kunne garantere at registreringa vert gjort i innverande år.

Vi vil for ordens skuld gjere merksam på at planen ikkje kan eigengodkjennast før registreringa er gjennomført, og eventuelle funn er tekne omsyn til.

KONKLUSJON

Vi har motsegn mot planframlegget på to punkt:

- Manglande leikeareal og omtale av desse, jamfør rikspolitiske retningslinjer om barn og unge, pkt 4a og 5b
- Manglar i planomtalen, jamfør pbl § 4-2

Vi stiller **vilkår** om føresegn som avgrensar detaljhandel til 3000 kvm bruksareal, jamfør regional delplan for attraktive byar og tettstader.

Planen kan elles ikkje eigengodkjennast før det er gjennomført arkeologiske registreringar, jamfør kulturminnelova §§ 9 og 10, og resultatet av desse er innarbeidd i planen.

Med helsing

Ole Helge Haugen
Fylkesplansjef

Johnny Loen
Plansamordnar

Brevet er elektronisk godkjent og vil ikke bli sendt i papir

Fagsaksbehandler:

Automatisk freda kulturminne: Arkeolog Kristoffer Dahle, tlf 71 28 03 29

Kopi:

Statens vegvesen, Region midt

Fylkesmannen i Møre og Romsdal