



EIENDOMSUTVIKLING NORGE AS  
Trohaugen 11A  
6393 TOMREFJORD

Saksbehandlar, innvalstelefon

Jorunn Mittet Eriksen, 71 25 84 10

## Vestnes kommune

### Detaljregulering for endring av detaljreguleringsplan Vik-Selnes Fråsegn til varsel om oppstart av planarbeid

*Statsforvaltaren er statens representant i fylket og har fleire roller og oppgåver innan planlegging etter plan- og bygningslova. Ei viktig oppgåve for Statsforvaltaren i kommunale planprosessar er å sjå til at nasjonale og viktige regionale omsyn blir ivaretatt i planarbeidet. Fagområde som miljøvern, landbruk, helse, oppvekst og samfunnstryggleik står sentralt. I tillegg skal Statsforvaltaren sikre at kommunale vedtak i plan- og byggesaker er i samsvar med gjeldande lovverk.*

JOBing varslar på vegne av Eiendomsutvikling Norge AS oppstart av planarbeid for detaljregulering for endring av detaljreguleringsplan Vik-Selsnes i Vestnes kommune.

Føremålet med planarbeidet er å legge til rette for bustader (småhus). Statsforvaltaren har ut frå sine ansvarsområde følgande merknader:

#### Landbruk

Endringa av detaljreguleringsplanen inneber at om lag eitt mål med fulldyrka jord på 60/9, som per i dag er regulert til landbruk, vert regulert til bustader. Dette jordbruksarealet ligg inneklemt mellom areal som allereie er regulert til bustader, på 60/9 og 61/105.

I den opphavelige reguleringsplanen for Vik-Selnes ligg det i tillegg om lag 5 dekar fulldyrka jord som allereie er regulert til bustader.

Statsforvaltaren vil ikkje gå imot endringa, men ber kommunen gjennom føresegner til reguleringsplanen sikre at matjorda som vert varig omdisponert vert nytta til nydyrkingstiltak eller jordforbetringstiltak andre stader.

I tillegg ber vi kommunen sikre ei buffersone mellom jordbruksarealet på 60/8 og bustader som skal grense mot denne landbrukseigedommen. Det er ikkje uvanleg at det kan oppstå drifts- og miljømessige ulemper der bustadområde ligg for nær jordbruksareal i drift.

### **Samfunnstryggleik og klimatilpassing**

Vi ser det skal gjennomførast ein risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse) for planområdet, jf. plan- og bygningslova § 4-3. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarheitsforhold som har betydning for om arealet er eigna til utbyggingsføremål, og eventuelle endringar i slike forhold som følgje av planlagt utbygging. Det er allereie i oppstartsvarselet gjort nokre vurderingar knytt til potensiell naturfare i området. Det er naturleg at desse vurderingane vert inkludert i ROS-analysen.

Område med fare, risiko eller sårbarheit skal merkast av i kartet som omsynssone, jf. plan- og bygningslova § 12-6. Ved siste plannivå er det ikkje mogleg å skyve nærare avklaring av reell fare til byggesak. Kravet til ROS-analyse i pbl. § 4-3 vil då ikkje vere oppfylt. DSB har utarbeidd ein rettleiar «*Samfunnstryggleik i kommunen si arealplanlegging*». Denne tilrår mellom anna at kommunen stiller kvalitetskrav til ROS-analysen.

Klimatilpassing er ikkje nemnd i oppstartsvarselet. Vi gjer derfor merksam på «*Statlege planretningsliner for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing*». Denne seier mellom anna at ved planlegging av nye område for utbygging, fortetting eller transformasjon, skal det vurderast korleis omsynet til eit klima i endring kan sikrast. «*Klimaprofil Møre og Romsdal*» gjev eit kunnskapsgrunnlag for klimatilpassing i fylket.

Det er viktig at ROS-analysen inkluderer ei vurdering av kva effektar klimaendringar vil gje, om planområdet er utsett for klimaendringar, og vurdere konsekvensane klimaendring vil ha for planområdet og planlagde tiltak. Det bør leggjast vekt på gode heilskaplege løysingar og varetaking av økosystem og arealbruk med verdi for klimatilpassing som òg kan medverke til auka kvalitet i uteområde. Planar skal ta omsyn til behovet for opne vassveggar, overordna blågrøne strukturar og forsvarleg overvasshandtering. Det skal grunnjevast dersom naturbaserte løysingar ikkje veljast. Miljødirektoratet har laga ein [rettleiar](#) til korleis planar kan ta omsyn til klimaendringar.

### **Barn og unge**

Planomtalen må gjere greie for barn og unges interesser i nærområdet, også utafor planområdet. Planen må synleggjere kva type areal som er tilgjengeleg for denne brukargruppa, slik som strandområde, badeplass, opparbeidd leikeplass eller kvartalsleikeplass. Det må også gå fram av planen om det er trygg skuleveg frå dei planlagde bustadene.

Innafor planområdet må det settast av eigna leikeareal. Leikeplassen må vere breiare enn 10 meter og vere større enn 200m<sup>2</sup>. For å ta omsyn til dei minste barna bør ikkje leikeplassen vere lenger enn 50 meter unna bustadeiningane. I føresegnene må det sikrast funksjonskrav og rekkefølgekrav om opparbeiding.

Leikeplassane bør få ein sentral plassering i bustadfeltet skjerma frå trafikk og anna fare. Gode leikeplassar gir godt bumiljø og kan fungere som møtestad for andre aldersgrupper. Alle vil nyte godt av attraktive fellesareal.

Statsforvaltaren har utarbeidd rettleiaren *Leikeplassar – lokalisering og utforming* som er tilgjengeleg på vår [heimeside](#). Her har vi oppsummert viktig regelverk og kva minimumskrav vi stiller til areal for barn og unge i reguleringsplanar. Vi oppfordrar kommunen til ikkje å låse seg til minimumskrava men finne enda betre løysningar for barn og unge i planarbeidet.

## Konklusjon

Vi viser til merknadene over og ber om at dei vert tekne omsyn til i det vidare planarbeidet.

Med helsing

Sveinung Parr Dimmen (e.f.)  
samordnar

Jorunn Mittet Eriksen  
rådgivar

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

## Fagsaksbehandlar

Landbruk: Gunvor Fossholt Ytterstad, tlf. 71 25 84 06

Samfunnstryggleik: Renate Frøyen, tlf. 71 25 84 15

Kopi til:

VESTNES KOMMUNE

Norges vassdrags- og energidirektorat Region Vest

Møre og Romsdal fylkeskommune

STATENS VEGVESEN

Rådhuset Brugata 10

6390

VESTNES

Naustdalsvegen 1b

6800

FØRDE

Fylkeshuset

6404

Molde

Postboks 8142 Dep

0033

OSLO