

Næringsformålet går utover areal som er sett av i KDP

I forhold til vårt nærmiljø oppleves denne planen som en ekstrem og svært urimelig inngripen. Konsekvensene for oss som bor her er mange, omfattende og varige. Tap av utsikt pga av et for høgt bygg, nærhet til planområdet, omfang av bygget som gjør at det fortrenger naturområder, friområde, naustområde, strandsone og dyre- og fugleliv, redusert verdi på boliger, støyproblem pga. utbygging og økt drift etter utbygging, mer trafikk. For å nevne noe.

Dette er altså ikke problematisk for Salmar, eller for Vestnes kommune. Det vises til plandokument punkt 5.7 "Næringsformålet går utover areal som er sett av i KDP Vågstranda, inn i delar av formål til bustad, naust og friluftsareal. Det vert ikkje vurdert som problematisk å endre utbyggingsareal til næringsareal. Det er også ønskeleg å utvide utbyggingsareal inn i friareal og med utviding i sjø. Dette er eit mindre areal, om lag 265 m² av friareal og om lag 400 m² med sjø areal utanfor friarealet."

Høgde og plassering

Plan og bygningsloven kapittel 29 stiller krav til utforming og utseende for tiltak og uteareal, herunder "tiltakets tilpasning til landskapet og omgivelsene (tiltakets fjernvirkning) tiltakets tilpasning til terrenget (tiltaket føyer seg etter mindre variasjoner i terrenget) og i forhold til omgivelsene" Jf. Pbl. §29-2. Etter bestemmelsene i pbl §29-1 skal alle tiltak prosjekteres og utføres slik at de får en god arkitektonisk utforming.

Detaljplanen foreslår en utvikling av planområdet og en bygningsmasse som overskrider grensene både i KDP sin arealdel, og krav til høgde og plassering i forhold til omgivelsene.

Side 32 - Planen 7.7 Utnytting/byggjehøgde - Høgde bygningar

Beskrivelsen i planen er forvirrende, og 3D illustrasjonene gjør dette enda mer forvirrende. Hva blir egentlig den faktiske høyden?

*"Etter nye vurderingar blir det gjort endringar på byggjehøgde innanfor planområdet. Det blir opna for at nye bygningar kan ha maksimal gesimshøgde på 8 m over gjennomsnittleg terreng. Sidan det blir lagt opp til å leggje topp golv på kote 3 m, vert **maksimal kotehøgde for nye bygg innanfor planområdet kote 11 m.**"*

Side 30, Figur. 30 " Illustrasjon som syner endring av bygg, frå kote høgde 13,1 m til **kotehøgde 12 m**, og at bygget er trekt 2,4 m lenger mot nord. Kjelde ART"

Side 33 - 7.8 Bumiljø/ bukvalitet Planområdet ligg inntil bustadområde for to himmelretningar, sør og aust.

"Det er utarbeidd 3D modell av området med nytt bygg innanfor planområdet og eksisterande bustadar kring området. Ut i frå 3D modellen vil ei utbygging medføre noko tap av utsikt, men det vert vurdert til å vere akseptabelt. "

Se 3D tegning, side 26, de 2 nederste. De skal fremstille dagens bygg og ferdig bygning sett fra gnr. 194/8. Både avstand til eiendom, høyde i forhold til omgivelsene, og sjøutsikt er her feil fremstilt.

Bilder fra virkeligheten. Se under. Det første viser kanskje best hvor nært området er til eiendommen gnr. 194/8. Bygget med grønt tak er ca. 5-6 meter høyt. Den nye bygningsmassen i plandokumentet er 11 eller 12 meter? Det betyr at planlagt bygningsmasse blir minst like høy som trærne rett ved, de en ser til høyre i bildet rett ved skuret. I tillegg vil bygningsmassen dekke hele området rett vest for elven helt ned til sjøen.

Da får en kanskje en litt annen ide om hvor dominerende og fryktelig stort dette bygget blir. Bildet er tatt fra en høy 2. etg. Står en nede på plenen ved boligen, eller i 1. etg, vil en miste all utsikt i den retningen, og det en vil se er en stor mørk vegg. Det er kanskje ikke helt det som er skissert i 3D tegningen.

Dette kan vel ikke være i tråd med bestemmelsene i pbl §29-1 og §29-2. En kan kanskje si at planområdet idag heller ikke er så vakkert, men det ligger i hvertfall lavt i terrenget, og da ser en heller på sjøutsikten bakenfor eller enn ned dit.





Kommunedelplan - KDP

Friområde, boligområde og omgjøring av friområde til lekeplass

Side 33: "Planområdet er hovudsakleg sett av til utbyggingsformål (næring og bustad) sidan 1995, det må difor påreknast utbygging i dette området. Nybygget vil skjerme mot fleire av tema som naboane tek opp, støy, lys og lukt."

Det er vanskelig å forstå hvorfor det må påregnes mer utbygging. I 10 år minst har Salmar bygd ut og endret området. Kommunedelplanens arealdel har tydeligvis ikke hindret dem i dette. Området i dag er allerede utbygd langt utover det som vises i KDP sin arealdel. Det som er satt av der er det lilla området til akvakultur, og dekker kun en liten del nederst i planområdet. Det som skjer nå er at de også fortrenger og omdisponerer friområdet rett ved og skal også omgjøre området som er satt av til boligområde, gnr 194/7 til næringsareal. Dette er uproblematisk for Salmar.

Det er forventet at støyen blir vedvarende fra både utbygging og drift, trafikk etter og under utbygging, lysforhold blir dårligere da bygget vil stjele mye lys, og lukt vet vi foreløpig ingenting om.

Salmar slår fast at de til nå har holdt seg innenfor de støy grenser som er lovlig. På hvilket grunnlag hevder de det? Har de utført støymålinger? Støy fra planområdet høres bedre oppe ved eiendommene enn nede ved grensen til planområdet.

Eiendom gnr 194/7 er idag et grøntområde, og omgjøring av dette området til næring kan en anta vil påvirke dyre og fugleliv. Det vil også redusere verdien av friområdet. En kan tenke seg at en massiv, høy vegg rett opp til et redusert friområde areal er svært ugunstig. I tillegg legges det opp til å omgjøre friområdet/deler av området til piknik og lekeplass. Det en tenker seg er hensikten med et friområde, vil da være helt borte. Det legges også opp til mer besøk til området med utbygging av turvei.

Side 22 - Plandokumentet "6.5 Naturverdiar Etter sjekk i Artsdatabanken er det registrert raudlista/truga /nær truga artar ved planområdet. Dette gjeld vipe, hettemåke, makrellterne, storspove, grønfinck, ærfugl, gråmåke, fiskemåke, sandsvale, granmeis, alke, gulsporv, storskarv, stare, tjeld, teist, taksvale, havelle, raudstilk og teist. "

Det er ikke vurderinger i plandokumentet om eventuelle konsekvenser av utbyggingen for disse artene.

Det vises også til **Kommunedel plan - Planprogram for kulturminne og kulturmiljø 2018 - 2030, Rauma kommune.**

I denne planen forklarer de at "en kulturminneplan er et verktøy for lokal og regional forvaltning, og grunnlag for mer effektiv areal og byggesaksbehandling der kulturminner er tema".

Her sier de at Reistaddalen bygdesentrum og kai vurderes å være av høy verdi. Det står at plan og bygningsloven gir hjemmel til å sette av areal til omsynssoner for å ta vare på kulturminner og kulturmiljø. Denne loven er blant de viktigste verktøy kommunen har for å ta vare på mangfoldet av kulturminne og kulturmiljø. Særlig de fra nyere tid. Se side 60 i planen.

I denne planen er det ikke tatt med forslag til omsynssoner. Av ulike årsaker. En årsak de nevner er at ut fra det en vet så er aktuelle kulturminner ikke truet av utbygging. Planen har sin opprinnelse i 2018, og det var vel ikke tilfelle da. Nå kan det synes som Salmar sin utbygging endrer på dette. Utbyggingen kan en anta vil få negative konsekvenser for hele Reistaddalen.

Plandokument s. 50/51: Her er påstander om at omdisponering av friareal ikke gir store negative konsekvensar, og at å finne erstatningsareal ikke er vurdert relevant. Hvordan har Salmar kommet frem til dette?

Planen punkt 8.8 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk Vest for planområdet er det registrert friområde med lokal verdi, sett av i KDP Vågstranda med formål friområde. Tomta gbnr. 194/7 er kjøpt av SalMar med tanke på utviding av anlegget. (Skulle ikke dette med intensjonen med kjøpet fjernes?) Sidan det er føremålet i gjeldande planar som styrer arealbruken, uavhengig av planens alder, er det nettopp gjennom ny detaljregulering ein kan avvike frå eldre og ofte lite oppdaterte planer.

I friområdet er det ikke spor av fysisk bruk av landareal til friluftsområde. Området nærast sjø for utvidingsarealet held på å vekse igjen med skog."

Dette siste avsnittet er kommentert i merknader fra naboer i 1ste høringsrunde. Det er slik at adgangen til området er hindret av Salmar da de gravde av veien for ca 10 år siden, og satte opp gjerde med forbudsskilt. Da stoppet bruken av området av seg selv. Det vil Salmar tydeligvis ikke innrømme. Å sette istand veien ned mot friområdet tilbake i den stand som den var, er ikke tatt med som et alternativ i denne planen. Istedet legges det opp til ny turveg over broen med rør under som vises på bildet ovenfor.

Området/stranden vest for Salmar har i alle år frem til Salmar sin tid, blitt brukt til å bade og har vært et kjærkomment friområde for barn og voksne i nærområdet. Det er også ut ifra det en kan se i KDP sin arealdel, satt av til friområde.

Bare det å kunne gå i fjøra, sitte der, bade og for barn, leke med det som måtte finnes der, er tanken med et friområde. Barn trenger ikke lekeapparater for å leke. Foreslåtte tiltak i friområdet omgjør friområdet til en lekeplass.

Side 35 plandokument: *"Alle avbøtende tiltak for å kompensere for omdisponering av friområde vert gjort innanfor areal som tiltakshavar har heimel til, slik at det ikke vil vere privatrettslege hindringar for å kunne gjennomføre desse."*

Betyr dette også at Salmar ser for seg at de skal kontrollere bruken av friområdet satt av i KDP?

I planen foreslås mulige veier for å ta seg ned til områdene ved sjøen. Det er noe uforståelig hva som er tenkt her.

Planen 7.11 *"Friområde Strandline vest for planområdet vil vere tilgjengeleg til småbåthamn i vest, ei lengde på om lag 200 m. Ein del av dette området er delvis privatisert av bustad på gbnr. 194/11, elles vil området kunne nyttast til friluftsmål."*

Det er riktig at strandlinjen vest for Salmar kan benyttes til friområde, da den også vises i KDP som et friområde. Det har den alltid vært bort til Littleelva ved Kvisla. Over Littleelva ved Kvisla og videre mot småbåthavnen er det tett bebygd med naust og ikke veldig framkommelig/lett å gå. Etter småbåthavna og naustområdet, er strandlinja ikke framkommelig/lite framkommelig.

Det som igjen, og ikke er nausttomt, er småbåthavna og friområdet fra Salmar og bort til Littleelven. Småbåthavna er ikke relevant i denne sammenhengen.

Området som er disponibelt til friområde i vårt nærområde er derfor svært begrenset, og derfor enda mer viktig å bevare og beholde slik det er.

Det vises også til kommentarer/motseg fra Statsforvalteren, 3.11.21 og fra Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 17.12.2021. Her er det lagt vekt på at området rundt Reistaddalen er sterkt nedbygd og at friområdene som er igjen er svært viktige.

Planen punkt 5.7 Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning

"Formålet med bestemmelsene om konsekvensutredninger er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak, og når det tas stilling til om, og på hvilke vilkår, planer eller tiltak kan gjennomføres. Det sentrale er at beslutninger om arealbruk skal bygge på et opplyst og kunnskapsbasert grunnlag, som igjen skal ha vært gjenstand for åpne, inkluderende og demokratiske prosesser." Dette står i innledningen til veileder for Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven, Kommunal og moderniseringsdepartementet.

Planen stiller ikke krav om konsekvensutredning , og utbyggingen kan gjennomføres uten at forslagstiller må stå til ansvar og svare på disse viktige problemstillingene som vist til her i formålet med en slik utredning.

Side 10, plandokumentet: *"Det vert ikkje lagt opp til nytt næringsareal på over 15 000 m² BRA, og sidan det vert lagt opp til mindre endringar av formål og utfylling i sjø i om lag som i KDP Vågstranda, (men Sjøplanen overstyrer denne), vert det vurdert at det ikkje er krav om KU etter § 6 i forskrifta."*

"Eigenskapar for planen/tiltaket: a) Storleik, planområde og utforming Planområdet femnar om areal som hovudsakleg har vore nytta til nærig eller anna utbyggingsareal (bustad, naust), mindre areal har anna arealbruk (friområde, om lag 265 m²). **Om lag 7 daa av i 9 daa er i dag bygd ut, heile planområdet er på 15,5 daa.** Planområdet utgjør eit kompakt område med hovudsakleg eintydig plangrense (eigedomsgrenser). I sjø er plangrensa avgrensa av -10 m kote."

7.27 Grunnforhold

Detaljplanen viser til følgende rapporter som skal være vedlagt. *Kunne ikke finne rapportene på nettsiden til Vestnes kommune under 2. gangs høring, men har fått utskrift fra administrasjonen.*

Rapportene som skal være vedlagt plandokumentet er :

- Datarapport grunnundersøkelser, datert 26.06.2019, Multiconsult
- Geoteknisk grunnundersøkelser – Molo Vågstranda, datert 2020.03.04, Norconsult
- Flom- og vannlinjeberegninger i nedre del av Reistadelva ved Vågstranda gnr./bnr. 194/20 m. fl – Vassdrags nr. 102.7Z, Rauma kommune, datert 30.12.2020 10211364-RIG-RAP-001

- Sedimenttuttak miljøgifter Reistad 103097, datert 12.08.2021,
- Reistadelva i Rauma kommune – habitat og ungfiskundersøkelser, datert 25.09.2020

Marin leire og kvikkleire

Plandokumentet, Fig 10, side 15 viser kart over området der en ser at hele planområdet og boligområdet ovenfor, og videre ovenfor der, ligg under marin grense.

Det står på side 16 i planen: "*Planområdet ligg under marin grense. Det er gjennomført grunnundersøkingar som syner at grunnforholda er tilfredsstillande, det er ikkje gjort funn av ustabile massar.*"

Plandokument side 42: Gjennomførte grunnundersøkingar i området har ikkje funne indikasjonar på farlege massar i grunnen (sprøbrotsmateriale). Begge rapportane ligg vedlagt plandokumenta.

Rapportene det henvises til er:

- Datarapport grunnundersøkelser, datert 26.06.2019, Multiconsult
- Geoteknisk grunnundersøkelser – Molo Vågstranda, datert 2020.03.04, Norconsult

Geoteknisk grunnundersøkelser – Molo Vågstranda, datert 2020.03.04, Norconsult

Denne undersøkelsen er det NVE henviser til som er gjort ca 200 øst for planområdet - **se fig. 36 side 42**, plandokument. Reistadelva ligg mellom området undersøkelsen er gjort og planområdet/boligområdet.

På side 8 i rapporten, under overskriften 3. Resultater grunnundersøkelser står det: "**Presisering: Det må presiseres at informasjonen fra feltarbeidet strengt tatt bare er gyldig i de undersøkte posisjonene. Avvik i grunnforhold i områdene rundt og mellom de undersøkte posisjonene må påregnes.**"

Er denne rapporten relevant for planområdet i forhold til kvikkleire?

Den andre undersøkelsen er vist i **fig. 35, side 41** plandokumentet. Rapportene det henvises til er:

Datarapport grunnundersøkelser, datert 26.06.2019, Multiconsult

Her står det at utførte grunnundersøkelser omfatter 8 stk totalsonderinger, se fig. 35 som viser punktene for sonderingene. Det står på side 9 i rapporten, "**4.2 Eksisterende faresoner for kvikkleireskred. I henhold til faresonekart på NVE Atlas - atlas.nve.no - er det ingen kjente faresoner for kvikkleire i det aktuelle området.**"

Er det gjort undersøkelser i forhold til kvikkleire ved de 8 punktene som er vist eller er det bare henvist til faresonekart på NVE Atlas?

Er nødvendige grunnundersøkelser gjort i planområdet og området/nabolaget rundt planområdet som kan avkrefte mulig fare for kvikkleire/skred? **Foreligger det rapporter eller undersøkelser som beskriver dette?**

NVE sier i sine merknader, datert 12.12.2021

" Områdeskred av kvikkleire

Planområdet ligg ved sjøen under marin grense. Temakartet Aktsemd marin leire syner moglegheit for samanhengande førekomst av marin leire. Der det er marin leire kan ein ikkje utelukke førekomstar av kvikkleire.

ROS-analysen omtalar fare for kvikkleireskred slik;

Det er gjennomført grunnundersøking av området, ikkje funn av sprøbrøtmateriale.

NVE har fått datarapportar frå området, det er gjennomført 8 totalsonderingar i planområdet.

Desse syner at grunnen til fjell består av grove massar av sand og grus. Ei grunnundersøking om lag 200 m aust for planområdet syner liknande resultat.

Det blir registrert at det ikkje er kvikkleire i området.

I følge rettleiar 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred må ein og vurdere om planområdet kan liggje i utløpsområdet for kvikkleireskred. Denne vurderinga manglar. Før planen vert slutthandsama rår NVE til at dette vert gjort. "

De sier videre:

"Utfylling i strandsona kan utløyse skred. Planområdet ligg ved sjøen. Den inneber mellom anna tiltak i strandsona og utfylling i sjøen. I NVE rettleiar 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred er det eit eige kapittel om aktsemd i strandsona. Der står det at det kan vere svært vanskeleg å sjå konsekvensane av ei lokal overbelastning i sjø, og at skred i sjø kan utløysast i alle typar lausmasse. "

Se ROS analysen side 10 punkt 5. Identifikasjon av farar og uønskte hendingar.

Punkt 7 Kvikkleireskred : Her står det på Aktuelt : Ja og Sannsynligheit har fått tallet 2 = Mindre sannsynleg og Konsekvenser har også fått tallet 2 som betyr at det er ei viss fare med mindre skader, lokale skader. Det vises til at det er gjort grunnundersøkelser der det ikke funn av sprøbrøtmateriale.

Det virker nesten her som de ikke helt vet hva de faktiske forhold her er, og har bare satt et lavt tall, da de ikke kan utelukke kvikkleiere eller kvikkleireskred. Bør en ikke være nokså sikker ang. dette temaet?

Plan og bygningsloven § 5–1 Medvirkning

Enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirkning. Kommunen skal påse at dette er oppfylt i planprosesser som utføres av andre offentlige organer eller private.

Kommunen har i liten grad lagt til rette for medvirkning i denne saken. Å legge til rette for medvirkning handler ikke bare om å sette en annonse i avisen. Det handler om å sikre at berørte parter får innflytelse i planprosessen ved for eksempel å legge opp til en god dialog og sørge for nødvendig informasjon. Dette har ikke skjedd i denne saken, og det ble ikke sendt ut varsel til naboer ved 1. eller 2 gangs offentlig ettersyn. Det tok flere uker før vi ble oppmerksom på at 2. gangs høringsrunde var lagt ut.

Gjennomføringen av planen, jf. detaljplanveilederen

Planen gir ingen beskrivelse av gjennomføringen av utbyggingen. Ifølge detaljplanveilederen så bør det foreligge en beskrivelse av plangjennomføringen. Det er uvisst for oss som bor her hvor lang tid vi må påregne å ha anleggsvirksomhet rett ved inngangsdøra og nabogrensen. Støynivå og trafikk vil sannsynligvis være formidabel i årevis fremover. En skulle tro at dette ville være et viktig moment for de som skal vedta/godkjenne planen. Det er også opplyst i planen om videre utbygging av området på østsiden av elven, etter at den mer detaljerte beskrivelsen av utbyggingen vest for elven er ferdigstilt. Side 20 7.4.

Alternativer

Det kan virke som denne utbyggingen er endeløs og det burde være et krav at Salmar utreder alternativer til utbyggingen. Får Salmar godkjent planen så har vi som naboer heller ingenting vi skulle ha sagt med tanke på for eksempel støy og avbøtende tiltak. Det vet vi av erfaring. Som et minstekrav bør det stilles en del vilkår i forhold til dette og også utbyggingens ferdigstillelse.

Mvh

Heidi Strømme
Bømyra 14,
6387 Vågstranda.