



VESTNES KOMMUNE
Rådhuset Brugata 10
6390 VESTNES

Saksbehandlar, innvalstelefon

Jorunn Mittet Eriksen, 71 25 84 10

Vestnes kommune

Reguleringsplan Vikfjørå

Fråsegn til offentleg ettersyn – motsegn

Fylkesmannen er statens representant i fylket og har fleire roller og oppgåver innan planlegging etter plan- og bygningslova. Ei viktig oppgåve for Fylkesmannen 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 Fylkesmannen sikre at kommunale vedtak i plan- og byggesaker er i samsvar med gjeldande lovverk.

Forslag til reguleringsplan for Vikfjørå er lagt til offentleg ettersyn. Føremålet med planen er å legge til rette for bustader. Ved sjøen vil ein opne for å bygge naust med reperasjonsverkstad for mindre båtar og som skal ha fritidsbustad i 2.etasje (rorbuer). I kommuneplanens arealdel er området avsett til bustad- og næringsområde. Kommunen vurderer reguleringsplanen til å vere i tråd med overordna plan.

Fylkesmannen har ut frå sine ansvarsområde følgande merknader:

Planfagleg

I kommuneplanens arealdel er arealet lengst ned mot sjøen avsett til næringsareal. Her er det jf. planomtalen planlagt båtverkstad i 1.etasje og utleige-einingar i 2.etasje. Av føresegnene går det derimot fram at 2.etasje kan nyttast som fritidsbustader. Dette vil i så fall ikkje vere i tråd med kommuneplanens arealdel. Det er heller ikkje føresegner som sikrar at arealet i 1.etasje skal nyttast til næring då følgjande formulering er nytta: «*Bygningene kan være kombinert naust, reparasjonsverkstad for småbåtar og fritidsbolig/rorbuer*».

Med desse formuleringane legg planen like mykje opp til etablering av privat rorbu som eit bygg med næringsføremål.

Strandsone

Det aktuelle arealet ved sjøen er avsett til næringsareal. Arealet grenser til eit naustområde i vest. Ovanfor desse areala ligg eit stort bustadområde. Men sin nærleik til strandsona vil det vere ein stor verdi for desse bustadene å ha tilgjengeleg strandsone. Vi er uroa for at om ein legg til rette for

fritidsbustad i reguleringsplanen, vil dette kunne gje presedensfare for naustområdet. Vi rår kommunen til å stramme inn føresegnene i planforslaget som ligg på høyring og at ein ikkje legg opp til etablering av privat fritidsbustad i dette området, men at arealet blir nytta til næringsføremål i tråd med overordna plan.

Landbruk

Innanfor planområdet er det ifølgje kartet til NIBIO ca. 3 daa fulldyrka jord på eigedom 60/92. Fylkesmannen rår sterkt til at dyrka jorda vert ivareteke og framleis nytta til matproduksjon. Skulle ein likevel omdisponere arealet til bustadformål, så må matjorda bli nytta til nydyrking på dertil eigna areal til ein matprodusent i aktiv drift. Kommunen v/landbruksansvarleg må godkjenne det nye området og plan for gjennomføring, med kopi til Fylkesmannen. Tiltakshavar, kommune og entreprenør skal gjere seg kjent med og legge rettleiarar [«Jordmassar- frå problem til ressurs»](#) til grunn for gjennomføringa. Alle desse momenta må inngå i føresegnene til reguleringsplanen.

Samfunnstryggleik og klimatilpassing

ROS-analysen avdekkar at området er utsett for stormflod. Som føreslått tiltak skal bygg i planområdet hevast til over stormflodnivå. Stormflodutsette tiltak er ikkje plassert i ein tryggleiksklasse, jf. byggt teknisk forskrift (TEK17) § 7-2. Dette må gjerast for å finne trygg plassering av tiltaka. Vidare må planen sikre at stormflodutsette tiltak plasserast tilstrekkeleg trygt i høve tryggleikskrav TEK17. Til dømes gjennom krav i planføresegnene. Til hjelp i vurderinga av tryggleik mot stormflod (inkludert havnivåstiging og bølgepåverknad) viser vi til DSB sin rettleiar *«Havnivåstiging og stormflod»*.

Fylkesmannen meiner ROS-analysen er mangelfull. Stormflodutsette tiltak skal plasserast i ein tryggleiksklasse. Vidare må planen sikre tilstrekkeleg tryggleik mot stormflod (inkludert havnivåstiging og bølgepåverknad). Inntil dette er gjort har Fylkesmannen **motsegn** til planen, jf. pbl. §§ 4-3 og 28-1 og TEK17 § 7-2.

NGU sitt lausmassekart viser at det ofte kan finnast marin leire i området. Dette er òg avdekka i ROS-analysen. Planen viser til at utbygging på nabotomter ikkje har avdekka marin leire, og konkluderer med at det er lite truleg at grunnen i planområdet har ustabile massar. Vi ser det òg blir vist til NVE sitt kartdata for kvikkleirerisiko, og at denne ikkje har registrert fare for kvikkleireskred i området. Vi gjer merksam på at dette kartlaget berre viser område der det er gjennomført kartleggingar i regi av NVE. Det er ikkje gjennomført kvikkleirekartlegging av dette området i regi av NVE. Ein kan derfor ikkje bruke dette kartet som dokumentasjon på at området ikkje er potensielt utsett for kvikkleireskred. Til hjelp i arbeidet med å vurdere områdestabilitet viser vi til NVE sin rettleiar *«Sikkerhet mot kvikkleireskred»*.

Fylkesmannen meiner ROS-analysen er mangelfull. Det må gjerast betre vurderingar knytt til risikoen for kvikkleireskred/ustabil grunn, og om naudsynt må planen sikre tilstrekkeleg tryggleik mot kvikkleire. Inntil dette er gjort, har Fylkesmannen **motsegn** til planen, jf. pbl. §§ 4-3 og 28-1 og TEK17 § 7-3.

Forureining og støy

Vi bad i vår fråsegn til varsel om oppstart av reguleringsplanen at støy frå båtverkstaden måtte avklarast. Av planomtalen går det fram at båtverkstaden gjeld reparasjonar av mindre båtar og at det er lite støy frå slik aktivitet. Støynivå vil vere så lågt at det kan ivaretakast av bygningskonstruksjonar i vegg og etasjeskilje i bygga.

Fylkesmannen meiner at vedlikehald/reperasjon av båtar vil kunne gje eit høgt støynivå. Føresegnene gir ingen føringar for kva for vedlikehald som kan utførast i 1.etasje, ei heller er det sikra at aktiviteten frå verkstaden ikkje skal føre til at støytilhøva for fritidsbustad i 2.etasje eller bustadområdet overskrid anbefalte grenseverdiar for støy jf. tabell 3 i *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016)*. Vi gjer merksam på at desse retningslinjene gjeld for utandørs støynivå ved bygningar med støyfølsamt bruksføremål.

Fritidsbustad er definert som støyfølsamt bruksføremål i same grad om bustader, jf. rettleiaren til T-1442/16 (M-128). Å legge til rette for fritidsbustad i 2.etg over båtverkstad vil ikkje vere gunstig, og vi rår i frå at ein opnar for denne kombinasjonen. I tillegg vil fritidsbustaden grense til anna næringsareal i aust som også kan bidra til framtidig konflikt. Vi gjer merksam på at etablering av støyfølsame bygningar innanfor areal avsett til næringsareal vil avgrense kva for næring som kan etablere seg her i framtida. Vi gir elles merksam på at utleige-einingar med kortare opphald har ikkje like strenge støykrav som fritidsbustader, og er ikkje omfatta av T-1442/16. Lydkrava i byggtknisk forskrift vil derimot gjelde for slike overnattingsstader.

Slik som planforslaget ligg føre er ikkje støy tilstrekkeleg avklart og fylkesmannen har **motsegn** til reguleringsplanen inntil dette er gjort.

Konklusjon

Fylkesmannen har følgjande motsegn til reguleringsplanen:

- Det er ikkje dokumentert tilstrekkeleg tryggleik mot stormflod, jf. plan- og bygningslova §§ 4-3 og 28-1 og TEK17 § 7-2.
- Det er ikkje dokumentert tilstrekkeleg tryggleik mot kvikkleire, jf. plan- og bygningslova §§ 4-3 og 28-1 og TEK17 § 7-3.
- Eventuell støy frå båtverkstad til fritidsbustader og bustader er ikkje tilstrekkeleg avklart, jf. *Retningsline for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2016)* punkt 3.2

Vi viser til merknadene over og ber om at dei vert tekne omsyn til.

Med helsing

Jon Ivar Eikeland (e.f.)
fagsjef-plansamordning

Jorunn Mittet Eriksen
rådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Fagsaksbehandlar

Samfunnstryggleik: Renate Frøyen, tlf. 71 25 84 15

Kopi

Møre og Romsdal fylkeskommune, Fylkeshuset, 6404 Molde
NVE Vest, Naustdalsvegen 1b, 6800 Førde
Møre og Romsdal fylkeskommune, Postboks 1010 Nordre Ål, 2605 Lillehammer