

Ørsta 18.11.2016

## Vedlegg A1:

### "REGULERINGSARBEID FOR "

### VURDERING AV MERKNADER VED FORVARSLING

Planarbeidet vart forvarsla i hht plan- og bygningslova ved annonse i Vikebladet 1.3.2016 samt skriv til grunneigarar, naboar og offentlege kommunale og statlege mynde. Frist for merknad er sett til 11.4.2016.

#### **Følgjande merknader/innspel er komne inn som følgje av forvarslinga/annonseringa:**

- |                                     |                 |
|-------------------------------------|-----------------|
| 1) Statens Vegvesen                 | dat. 29.02.2016 |
| 2) Møre og Romsdal fylkeskommune    | dat. 30.03.2016 |
| 3) Fylkesmannen i Møre og Romsdal   | dat. 05.04.2016 |
| 4) Kommunalteknikk – Hareid kommune | dat. 08.04.2016 |
| 5) André Gjerde                     | dat. 11.04.2016 |

#### **Utdrag frå og kommentar til dei enkelte merknadene/innspele:**

##### 1. Statens Vegvesen

###### **Utdrag:**

*Statens vegvesen har ikkje merknader til varsel om oppstart av reguleringsarbeid.*

###### **Kommentar:**

Ingen vesentlege.

##### 2. Møre og Romsdal Fylkeskommune

###### **Utdrag:**

###### ***Kulturminne og kulturmiljø***

*Planområdet omfattar to automatisk freda kulturminne (117701 og 117704) som i reguleringsplanen for Fremste Teigane er satt av som kulturelt verneområde med egne føresegner. Desse kulturminna, samt ID 117703 og 117705, blei registrert i 2008 i samband med førre planprosess, men dei to sistnemnde blei frigitt og undersøkt.*

*Frigjevinga av dei to lokalitetane kom som eit kompromiss mellom utbygging og vern. Riksantikvaren skriv i sitt vedtak av 22.01.2010 at dei meinte Hareid kommune ville ha vore tent med å bevare Fremste Teigane som det var, men at det viktigaste var å bevare landskapet opent kring gravhaugen [ID 117704]. Frigjevinga av ID 117703 og 117705 blei følgjeleg frigitt med vilkår om undersøking og at det blei satt av eit kulturelt verneområde omkring dei to siste kulturminna.*

*Området omkring Teigane er vurdert til å vere eit verdifult kulturlandskap, også av omsyn til kulturminne frå nyare tid. I reguleringsplanen for Håbakk-Hovlid-Teigane er tunet på Teigane, like aust for planområdet, regulert til bevaring. Gardstunet og landskapet omkring er også vurdert til å vere eit kulturmiljø av høg regional verdi i regional delplan for kulturminne. Utbygging i det aktuelle området vil innebere at det gamle gardstunet på Teigane nærmast vert heilt innebygd.*

*Vi kan med dette ikkje akseptere utbygging i det aktuelle området, og vil med dette varsle **motsegn** til eventuelt planforslag, ved offentlig ettersyn.*

### **Barn og unge**

*Det må gjennom planarbeidet gjerast greie for leikeareala er dimensjonert til å kunne ta i mot ei utviding av planområdet.*

*I tillegg til leikeplass minner vi om kravet om tilstrekkeleg og egna utomhus opphaldsareal, jf. plan- og bygningsloven § 27-8 og teknisk forskrift (TEK10) kapittel 8, § 8-1 og 8-4.*

*Kva som er meint som tilstrekkeleg egna areal er konkret omhandla i rikspolitiske retningsliner for barn og unge, i rettleiinga punkt 5, krav til fysisk utforming.*

*Dersom barn og unges interesser ikkje blir tilstrekkeleg ivareteke vil vi måtte vurdere å fremje **motsegn** til eventuelt planforslag, ved offentlig ettersyn.*

### **Kommentar:**

Kulturminne og kulturmiljø, kommentarar etter avsnitt i merknad:

#### Avsnitt 1:

Ingen kommentarar til fakta.

#### Avsnitt 2:

Ingen kommentarar til fakta. Det vert elles vist til at den avklaringa som skjedde i planprosessen i 2008/2009 speglar den tida si vurdering av forholdet mellom kulturminnevern og samfunnet sine interesser og behov for utbyggingsareal. Tiltakshavar meiner at dei omsyn som vart lagt til grunn ved avgrensinga av byggeområdet no er endra og ønskjer å få klarlagt dette gjennom ny planhandsaming.

#### Avsnitt 3:

Området omkring Teigane. I gjeldande planar kring «Fremste Teigane» vert det vist til at tunet på Teigane nærmast vil bli heilt innebygd som følgje av ei utbygging på det no aktuelle området. Det kan visast til at løa, som inngjekk i reguleringsplanen for Fremste Teigane, vart gitt/overdrege vederlagsfritt frå eigar av 42/2 (no tiltakshavar) til noverande eigar Arthur Teigene. Løa stod til forfall og var i svært dårleg stand. Dersom ikkje slik vederlagsfri overdraging hadde skjedd ville løa med stort sannsyn ramla ned grunna skader på konstruksjonar og tak. Tunet sin verdi ville då blitt vesentleg redusert grunna forfallet/potensielt framtidig øydelagt løde. Føresetnaden for å få økonomisk støtte til rehabilitering gjennom landbrukskontoret sine støtteordningar (som dei formidla) var at denne overdraginga skjedde. Tiltakshavar har såleis sterkt medverka til å ta vare på løa som del av tunet på Teigane. Dersom konsekvensar av denne overdraginga med påfølgjande rehabilitering skal vere argument mot omsøkt arealendring (og dette hadde vore kjent før overdragingstidspunktet), så ville ikkje slik overdraging skjedd.

Med planlagt utbygging vil tunet på Teige bli innebygd i den forstand at der vil vere bebyggelse på tre sider. I kva grad dette vil verke negativt på kulturminnet er ei fagleg tolking av kva «rom» kulturminna i området skal ha rundt seg. Dette er utøving av fagleg skjøn og må vurderast av høgste instans, jf. samfunnet sine krav elles (t.d. i plan- og bygningslova) om sidekontroll. Tiltakshavar legg såleis til grunn at det er nødvendig med ei ny vurdering i saka. Det vil planprosessen kunne avklare, jf. Riksantikvaren si seinare vurdering av denne plansaka.

For tiltakshavar framstår gravhaugen som det vesentlege kulturminnet. I planframlegget vert det difor foreslått grense mot denne som sikrar areal og tilkomst til gravhaugen. Sett ut frå samfunsmessige forhold kring arealbruk knytt til tettstadsutvikling, så er der ei rekkje omsyn som skal takast i vare. Arealet ligg sentrumsnært, er svært avgrensa og den jordbruksmessige verdien må reknast som liten. Infrastruktur ligg ferdig utbygd i området og kan nyttast utan vidare utbygging.

Ved handsaming av planspørsmålet i formannskapet/planutvalet vart det gjort slikt vedtak:

*«I medhald av Plan- og bygningslova § 12-8, jf. § 12-3, godkjenner Hareid formannskap oppstart av reguleringsarbeid/reguleringsendring for Fremste Teigane, planld. 2006/0004, med sikte på avklaring og mogleg dispensasjon frå Kulturminnelova § 8 for omregulering av del av bandlagt område i samsvar med søknad datert 27.05.2015.*

Kommunen ved formannskapet støttar såleis ei avklaring som tiltakshavar ønskjer. Gjennom planframlegget søker tiltakshavar difor å få avklara, gjennom planen og ved søknad om dispensasjon frå kulturminnelova, om det samfunnsmessig vil vere rett å oppretthalde gjeldande reguleringsplan eller om omsyn til tettstadsutviklinga tilseier ei omdisponering slik at den samla konklusjonen kan bli at Riksantikvaren frigjev arealet til utbygging, ev. etter nærmare fastsette vilkår.



*Utsnitt frå gjeldande reguleringsplanar i området.*

### **Barn og unge**

Born sine interesser er tekne omsyn til i samsvar med den praksis som fylkeskommunen/fylkesmannen no legg til grunn.

Det er sett av felles areal til leik i området, merka «BLK». Det er lett tilkomst til leikearealet.

Leikeområdet vil ikkje verte utsette for støy eller støv av nemnande grad. Forholdet til barn og unge er såleis vurdert og ein kan ikkje sjå at område som i dag vert nytta av barn og unge kjem dårlegare ut i forslag til plan enn ved dagens situasjon. Behov og funksjonskrav iht. T-2/08 er dekt innanfor planområdet.

### 3. Fylkesmannen i Møre og Romsdal

#### **Utdrag:**

##### **Landbruk**

*Arealet er kartlagt som fulldyrka jord, og utgjer såleis ein potensiell ressurs for matproduksjon.*

##### **Barn og unge**

*Etter rikspolitiske retningslinjer for barn og unge, så skal det ved omdisponering av areal som i planar er sett av til fellesareal, eller friområde som er i bruk eller er eigna for leik, skaffast fullverdig erstatning. Vi ber om at det gjerast greie for korleis dette skal oppfyllest i den vidare planlegginga.*

*Vi vil også minne om at det i rikspolitiske retningslinjer for å styrke born og unge sine interesser i planlegginga stillast krav til leikeareal. I nye bustadområde skal det pr. bueining regulerast inn minimum 50 m<sup>2</sup> til leikeplass og andre friområde. Uteopphaldsareal for den enkelte bueining skal etablerast i tillegg. Alle bueiningar skal innan gangavstand på 50 meter ha ein nærleikeplass på minimum 200 m<sup>2</sup>, og maksimalt 20 bueiningar kan vere felles om leikeplassen. Leikeplass skal vere sikra i plankart og føresegner. Likeeins skal opparbeiding av leikeareal vere sikra gjennom rekkjefølgje- og funksjonskrav i føresegnene:*

- Leikeareal skal vere opparbeidd føre første bustad kan takast i bruk
- Nærleikeplass skal opparbeidast med minimum sandkasse, benk og eit leikeapparat

#### **Kommentar:**

##### **Landbruk**

Arealet er relativt lite og vanskeleg å drive effektivt landbruk på då det ligg inneklemt mellom Gjerdeelva, gravhaug og eksisterande bustadar og kan heller ikkje kan drivast i samanheng med andre landbruksareal. Så langt vi kjenner til vert ikkje arealet i dag nytta som del av aktivt gardsbruk. Arealet er i dag regulert til friluftsområde.

##### **Barn og unge**

Viser til kommentar over i merknaden frå fylkeskommunen.

### 4. Kommunalteknikk – Hareid kommune

#### **Utdrag:**

*Planområdet har avrenning til Gjerdselva. Ei utbygging som vist i planen vil til ein viss grad føre til redusert fordrøyning og dermed auka vassføring i elva ved flaum. Kommunalteknikk vil ikkje rå til at det vert tilført meir vatn i Gjerdselva før denne er sikra mot flaum og erosjonsskade, jamfør vedlagt tiltaksplan frå NVE.*

#### **Kommentar:**

I planframlegget legg vi til grunn at nødvendig kapasitet for avrenning frå byggeområdet vert sikra nedover Gjerdeelva. Viser her til rekkjefølgjekrav. I planomtaler er vist til korleis mengda overvatn vil bli endra som følgje av skissert utbygging.

### 5. André Gjerde

#### **Utdrag:**

*Som tidlegare nemnt er det ikkje samsvar mellom plangrense og faktisk grense mellom 44/2 og 45/1, og det er semje mellom eigarane at det er steingarden mellom bruka som er faktisk grense. Ved eventuell frådeling frå 44/2 mot 45/1 vil det såleis sjølvstøtt vere denne grensa/steingarden som må leggest til grunn.*

*Eg ser elles at skuleborn stundom tek seg over kanalen og går ein snarveg langs bytet mot 45/1. Det vil såleis etter mi meining vere fornuftig å setje av ein grøn korridor, t.d. 4 m brei, langs bytet oppover til haugen. Verneområdet/friluftsområdet for haugen/røysresten synest elles å vere i minste lag med tanke på m.a. leik.*

#### **Kommentar:**

**Plangrense:** Ved frådelling frå 44/2 legg vi til grunn at ev. usikker grense vert avklara ved at det vert halde grensegang slik at den vert rett i vidare dokument. Plangrensa vert no å teikne i hht vist eigedomsgrense.

**Grøn korridor:** Vi har i planframlegget ikkje teke inn ein «grøn korridor», men lagt leikeplass i same området. Dette betyr at siktemålet i merknaden er komen i møte. Vi vil likevel merke at det ikkje vil vere ein god ide å legge ein gangsti over kanalen/muren i området langs bytet ned til vegen.

Leikeplassen er 0,3 daa og friluftsområdet i tilknytning til gravhaugen er med. Nemnde korridor vil gå ned mot bustadvegen og då møte ein kanal/mur. Slik vi ser det vil det vere uheldig å opne slik korridor fordi kryssinga vil vere vanskeleg å få til på god/sikker måte over mur/drenskanalen. Vi kan likevel vere samde i at gravhaugen og friluftsområdet kan sikrast med ein korridor langs bytet slik at sikta mot gravhaugen vert betre enn som skissert i forvarslinga, jf. skisse side 4 i følgjeskrivet til forvarslinga.

#### **Oppsummering – dei viktigaste innspela som vedkjem planen:**

- Gjeldande reguleringsplan er eit kompromiss mellom utbygging og vern
- Området omkring Teigane er vurdert til å vere eit verdifult kulturlandskap
- Leikeareala må dimensjonerast i hht krava knytt til born og unge
- Arealet er fulldyrka og utgjer ein ressurs for matproduksjon.
- Utbygginga vil føre til større vassmengd i Gjerdeelva. Elva må sikrast mot flaum og erosjonsskade. Rår ikkje til utbygging før dette er gjort.
- Plangrensa mellom 45/1 og 44/2 er faktisk feil.
- Det bør vere ein grøn korridor langs bytet til haugen

#### **Oppsummering – korleis innspela er tekne omsyn til i framlegg til plan:**

- Tiltakshavar ønskjer å få avklara om dei omsyn til kulturminnevern som vart lagt til grunn ved handsaminga av førre plan (no gjeldande) framleis skal gjelde. Tida endrar seg og kva omsyn som i den samla arealforvaltninga skal leggst mest vekt på endrar seg og. I ettertid er Regional delplan for kulturminne vedteken og som viser til nasjonale og regionale målsettingar og prioriteringar. Tiltakshavar viser til at arealet ligg svært sentrumsnært, at infrastrukturen er fullt utbygd for vidare utbygging i hht framlegg til plan.
- Verdien av kulturlandskapet, jf. ovanfor.
- Arealet er i dag regulert til friluftsområde. Det ligg innestengt og kan ikkje nyttast rasjonelt/effektivt i hht tida sine krav for jordbruksdrift.
- Konsekvensane av utbygging vil vere ei raskare avrenning av overvatn frå vegar og bustadareal. Det er teke inn rekkjefølgjekrav slik at utbygging av veg og bustadareal ikkje kan setjast i verk før sikringstiltak er gjennomført i Gjerdeelva i hht NVE sin sikringsplan.
- Plangrensa følger gitt eigedomsgrense. Ved tvil må det haldast oppmålingsforretning før ev frådelling av areal i grenseområdet.
- Korridor langs bytet er etablert med leikeplass.

Kåre Gjengedal  
Siv.ing./planleggar RIF