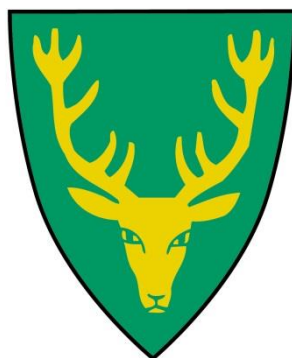

GJEMNES KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS
AREALDEL 2019 -
2031

PLANBESKRIVELSE



Innholdsfortegnelse

1	INNLEDNING	1
2	RAMMER FOR PLANLEGGINGA.....	1
3	PROSESS OG MEDVIRKNING.....	4
4	PLANFORSLAG	5
4.1	Generelt – arealformål – endringer i arealbruk	5
4.2	Bebyggelse og anlegg (§ 11-7 første ledd nr. 1)	6
4.2.1	Generelt	6
4.2.2	Boligformål, B	6
4.2.3	Fritidsboliger, BFH og BFN.....	14
4.2.4	Sentrumsformål, BS	17
4.2.5	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)	17
4.2.6	Fritids- og turistformål	18
4.2.7	Råstoffutvinning (massetak) BRU	20
4.2.8	Næringsbebyggelse, BN	21
4.2.9	Idrettsanlegg	22
4.2.10	Andre typer anlegg	22
4.3	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 11-7 nr. 2).....	23
4.3.1	Kjøreveger	23
4.3.2	Havn	23
4.3.3	Hovednett for sykkel.....	24
4.3.4	Kollektivnett / -knutepunkt.....	24
4.3.5	Parkeringsplasser	24
4.3.6	Turveger	24
4.3.7	Teknisk infrastruktur.....	24
4.4	Grønnstruktur	25
4.5	Forsvaret	25
4.6	Landbruks-, natur- og friluftsmål (samt reindrift) LNF(R).....	25
4.6.1	Rene LNF-områder.....	25
4.6.2	LNF-områder med spredt utbygging.....	26
4.7	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 11-7 nr. 6)	26
4.7.1	Vassdrag	26
4.7.2	Småbåthavner	26
4.7.3	Drikkevann	26

4.8	Hensynssoner (PBL § 11-8).....	26
5	KONSEKVENsutREDNING	29
6	RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE (ROS)	40

1 INNLEDNING

Kommuneplanens arealdel består av plankart, planbestemmelser, planbeskrivelse (dette dokumentet) med konsekvensutredning (KU), ROS-analyse og temakart. Dokumentene er utarbeidet med grunnlag i planprogram godkjent 29.10.2015, og kommuneplanens samfunnsdel, som er utarbeidet parallelt med arealdelen.

Denne planen omfatter alle landarealer og vassdrag (elver og innsjøer).

Arealbruk i sjø reguleres av kommunedelplan for sjøområder som ble vedtatt av kommunestyret 29.05.2018 sak 23/18.

2 RAMMER FOR PLANLEGGINGA

Planprogram

Gjemnes kommunestyre godkjente planprogrammet i møte 29.10.15 sak 60 (jf. PBL § 4-1).

Gjemnes kommune har lagt vekt på at følgende skal prege vår planprosess og våre plandokumenter: barn og unges oppvekst-vilkår, universell utforming og folkehelseperspektivet.

Utarbeiding av en kommunedelplan for kulturminner har vært samordnet. Kommunedelplan for kulturminner ble vedtatt av kommunestyret 26.08.2017 sak 39/17.

Det er lagt vekt på å redigere denne planbeskrivelsen i samsvar med planprogrammet.

Plan- og bygningsloven (PBL 2008)

PBL er det viktigste grunnlaget for planprosessen. Her gjengis følgende fra PBL:

§ 11-5. Kommuneplanens arealdel

Kommunen skal ha en arealplan for hele kommunen (kommuneplanens arealdel) som viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Det kan utarbeides arealplaner for deler av kommunens område.

Kommuneplanens arealdel skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene. Kommuneplanens arealdel skal omfatte plankart, bestemmelser og planbeskrivelse hvor det framgår hvordan nasjonale mål og retningslinjer, og overordnede planer for arealbruk, er ivaretatt.

Plankartet skal i nødvendig utstrekning vise hovedformål og hensynssoner for bruk og vern av arealer.

Kommunen kan etter vurdering av eget behov detaljere kommuneplanens arealdel for hele eller deler av kommunens område med nærmere angitte underformål for arealbruk, hensynssoner og bestemmelser, jf. §§ 11-7 til 11-11.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Retningslinjene skal sikre god stedsutvikling, effektiv arealutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling ved å utvikle kompakte tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer som kollektivtrafikk, sykkel og gange.

Jordloven (Lov om jord 1995)

Landbruksnæringa er svært viktig for Gjemnes kommune. Jordloven må derfor tillegges stor vekt.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995)

Hensynet til barn og unge er det første av tre tema som skal vektlegges spesielt i kommunens planlegging, jf. samfunnsdelen.

Forslag til Rikspolitisk retningslinje for universell utforming

Universell utforming er det andre temaet som skal vektlegges spesielt, jf. samfunnsdelen.

Lov om folkehelsearbeid (2011)

Folkehelse er det tredje temaet som skal vektlegges spesielt, jf. samfunnsdelen.

Naturmangfoldloven (Lov om forvaltning av naturens mangfold 2009)

Prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Oppfølging av denne loven har bidratt til å heve kvaliteten i all arealforvaltning, jf. §§ 7 - 12.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2015)

Blant annet ivareta nasjonale og viktige regionale interesser, sikre tidlig medvirkning og involvering av allmennheten, berørte myndigheter, parter og interesseorganisasjoner, vektlegge prioritering og forenkling, oppdatere overordnede planer, unngå flere plannivå enn nødvendig, sørge for hensiktsmessig detaljering, ta i bruk muligheten for parallell plan- og byggesaksbehandling, redusere transportbehovet og utslippene, sikre tilgang på gode mineralråstoffer.

Videre skal kommunen sikre trygge- og helsefremmende bo- og oppvekstmiljøer for helebefolkningen samt følge opp prinsippene om tilgjengelighet og universell utforming.

Andre nasjonale føringer

- Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven (2008)
- Helse og omsorgstjenesteloven (2011)
- Vegloven (1963)
- Lov om skogbruk (2005)
- Forskrift om oversikt over folkehelsen (2012)
- Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven (2011)
- Forskrift om kommunal beredskapsplikt (2011)
- Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter PBL (2014)
- Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre (2008)
- Rikspolitisk retningslinjer for vernede vassdrag (1994)
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen (2011)
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene (2009)
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2012)
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520/2012)
- Nasjonal strategi for et aktivt friluftsliv (2013)
- Nasjonal gå-strategi – Statens vegvesen 2012
- Nasjonal sykkelstrategi – Statens vegvesen 2012
- Nasjonal transportplan 2014 - 2023
- Nasjonal tiltaksplan for trafiksikkerhet på veg 2014 - 2017
- Veileder T – 1491 Kommuneplanens arealdel
- Veileder T – 1493 Konsekvensutredninger - kommuneplanens arealdel
- Statens vegvesens normaler, retningslinjer og veiledninger
- Råd om planlegging av naust - Fylkesmannen i Møre og Romsdal - 20.11.2015

Regionale føringer

- Fylkesplan 2017 - 2020
- Regional plan for vassforvaltning for Møre og Romsdal vassregion
- Regional delplan for klima og energi
- Regional delplan for attraktive byar og tettstader
- Regional delplan for kulturminner av regional og nasjonal verdi
- Regional delplan for folkehelse
- Regional delplan for inngrepsfrie naturområde
- Rammeplan for holdning til avkjørsler i møre og Romsdal
- Regional kulturminneplan

Kommunale føringer

- Kommuneplanens samfunnsdel
- Gjeldende reguleringsplaner (egen liste)

- KDP for kulturminneplan (under utarbeiding)
- KDP fysisk aktivitet og friluftsliv (under rullering)
- Kommunedelplan Astaddalen
- Plan for kriseledelse (2013)
- Klima- og energiplan (2014)
- Strategisk næringsplan (2012)
- Hovedplan for avløp (2013)
- Trafikksikkerhetsplan (2003)
- Overordnet ROS-analyse (2017)
- Interkommunale samarbeid – ca. 40

3 PROSESS OG MEDVIRKNING

Planprosess

I møte 30.06.15 vedtok Gjemnes formannskap oppstart for rullering av kommuneplanen (samfunnsdel og arealdel). Frist for innspill til planarbeidet og merknader til planprogrammet ble satt til 01.09.15. Framdriftsplanen for planarbeidet har blitt endret pga. kapasitetsproblemer.

Medvirkning og behandling

- Arbeidsgruppe, møte 25.06.2018
- Dialogmøte med Fylkesmannen, Fylkeskommunen og Statens vegvesen 03.05.18
- Formannskapet sak 24/18: behandling av mottatte innsigelser 20.03.18
- Folkemøte 18.01.2018
- Formannskapet sak 73/17: plan vedtatt sendt på 1. gangs høring 17.10.17
- Innledende runder i arbeidsgrupper er gjennomført i februar – mars 2016.
- Rådmannens ledergruppe 16.03.16
- Folkemøte 14.04.16
- Barnetråkkregistrering vår 2016
- Strandsoneregistrering sommer 2016
- Angvik bygdelag 25.10.16
- Gjemnes kirkelige fellesråd 26.10.16
- Befaringer for vurdering av innspill høst 2016 - vår 2017
- Rådmannens ledergruppe 14.11.16, gjennomgang av innspill til arealdelen
- Møte med Gjemnes næringsforum 06.12.16
- Møte med Heggem bygdelag 08.12.16
- KU – gjennomgang med fagansvarlige vinter 2017
- Arbeidsgruppe 1, møte 07.03.17
- Arbeidsgruppe 2, møte 05.04.17
- Arbeidsgruppe 3, møte 13.03.17
- Formannskapet sak 29/17, 18.04.17: Orientering om kommuneplan
- Rådmannens ledergruppe, møte 19.04.17

- Formannskapet, møte 22.08.17: Referatsak
- Planforum 30.08.14, Fylkeshuset

4 PLANFORSLAG

4.1 Generelt – arealformål – endringer i arealbruk

Denne planbeskrivelsen omfatter alle landarealer og vassdrag (elver og innsjøer).

Planperiode

Planperioden er 12 år med vedtaksåret som første år. Kommunestyret skal minst én gang i hver valgperiode ta stilling til om gjeldende kommuneplan eller deler av denne skal revideres, eller om planen skal videreføres uten endringer (jf. PBL § 10-1)

Mål – kommunedelplan for landarealene

Hovedmålet for planarbeidet er å klargjøre grunnlag for vedtak om bruk og vern av landarealer i Gjemnes kommune, samordnet med statlige og regionale føringer samt sjøarealplanen, jfr. PBL § 11-7 om arealformål.

Juridisk virkning

Kommuneplanens arealdel er rettsgyldig fra den dato den er egengodkjent av Gjemnes kommunestyre. Plankart og bestemmelser er juridisk bindende.

Forholdet til gjeldende reguleringsplaner (detaljplaner)

Alle reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde (se vedlagt liste), er inntegnet på plankartet som detaljeringssoner (hensynssoner) med plan ID.

Det er ilagt et midlertidig bygge- og deleforbud for følgende eldre reguleringsplaner som forutsettes oppdatert før utbygging:

ID 1982.0004 Heggem turistsenter
ID 1991.0001 Bergsøy turistsenter
ID 1998.0002 Fursetfjellet parkering

Følgende reguleringsplaner oppheves:

ID 1999.0003 Trøholmen Grønset
ID 2005.0001 Halset boligområde
ID 1998.0001 Haltlitunet boligområde

4.2 Bebyggelse og anlegg (§ 11-7 første ledd nr. 1)

4.2.1 Generelt

Byggegrense mot sjø, jf. PBL § 1-8, avklares i reguleringsplan for utbyggingsområder. Øvrig byggegrense mot sjø er 100 meter.

4.2.2 Boligformål, B

Økning i folketall hvert år fra 2012 og økt tomtebehov som følge av nytt sjukehus på Hjelset, samt bosetting av flyktninger, er lagt til grunn. Hensynet til statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging tilsier prioritering av kompakte grendesentra. Dette er spesielt vurdert opp mot hensynet til jordvern. Kommunesenteret og de fleste grendesentra i kommunen er i stor grad omkranset av dyrka og dyrkbar jord. Det er derfor viktig å vurdere muligheter for avbøtende tiltak der dyrka- og dyrkbar jord berøres. Gang- og sykkelavstand til daglige tjenester og busstilbud er vektlagt. For sentrumsnær bebyggelse økes arealutnyttelsen, og fortetting av eksisterende bebyggelse bør stimuleres. Variert botilbud er prioritert: sentrumsnære leiligheter, eneboliger i moderat avstand til sentrum, samt mulighet for romslige tomter med plass for «hobbylandbruk». Utnytting av eksisterende infrastruktur er vektlagt. Nye utbyggingsområder er søkt plassert på arealer som fra før er omkranset av bebyggelse.

Tilrettelegging for barn og unge, universell utforming og nærhet til turveger/-stier prioriteres.

Det legges vekt på fortetting og urbanisering av eksisterende tettsteder, jf. boligrapporten fra Norconsult. Batnfjordsøra er et naturlig tyngdepunkt for sentrumsfunksjoner med de fleste tilbud som innbyggerne har behov for i det daglige.

Tilsammen 12 boligområder er medtatt i planforslaget.

I Gjemnes kommune er det byggeklare tomter for ca. 70 boliger, av disse er flesteparten i privat eie. I tillegg er det godkjent reguleringsplan for ikke byggeklare tomter med plass for ca. 60 boliger, til sammen ca. 130 boliger (eneboliger og bygg med flere boliger). Det er en klar tendens til økt bygging av hus seksjonert med flere leiligheter.

Utviklingen i landbruket har ført til at våningshus har blitt fradelt og jorda solgt som tilleggsjord til nabobruk. Mindre behov for hus nr. 2 i landbruket har også medført fradelinger og omsetning. Spredt boligbygging har hatt begrenset omfang, og nye aktsomhetskart for ulike typer skred har gjort terskelen for å bygge spredt enda høyere.

Gjemnes kommune har hatt økning i folketall hvert år fra 2012. Bygging av nytt sjukehus på Hjelset forventes å styrke etterspørselen etter boliger i de deler av kommunen som ligger nærmest Hjelset (spesielt Batnfjordsøra og Osmarka). De siste åra er det bygd i snitt om lag 10 nye boliger årlig i Gjemnes. Dersom det antas at nytt sjukehus årlig medfører et tillegg på 10 boliger i siste 2/3 av planperioden, vil **samlet behov i perioden bli inntil 200 boliger.**

Det forventes behov for ulike typer boliger, fra eneboliger til leiligheter i flerboligbygg og boliger på større tomter med plass for dyr og hagebruk.

Strategi for lokalisering av nye boliger:

- Arealer for nye boliger prioriteres i- og nær grendesentra.
- Kort avstand til daglige gjøremål vektlegges.
- Nye boligområder bør støtte opp under eksisterende tettsteder og kollektivtilbud.
- Barn og unges oppvekstsvilkår, universell utforming og folkehelseperspektivet skal vektlegges.
- Bedre utnytting av eksisterende infrastruktur.
- Fortetting i bebygde og spredt bebygde områder.
- Boliger bør ha sykkelavstand og helst gangavstand til flest mulig tjenester/daglige gjøremål.
- Det vektlegges å sikre tilstrekkelig og egnet areal for nærlekeplasser / nærmiljøanlegg inklusive grønne korridorer med god tilkomst til turløyper, jf. bestemmelser om lekearealer.
- Ny randbebyggelse langs veger med nasjonal eller regional transportfunksjon unngås.
- Tosidig utbygging langs trafikkert veg unngås i størst mulig grad.
- Rammeplan for avkjørsler legges til grunn (bestemmelse). Nytt forslag til rammeplan er foreløpig ikke godkjent.

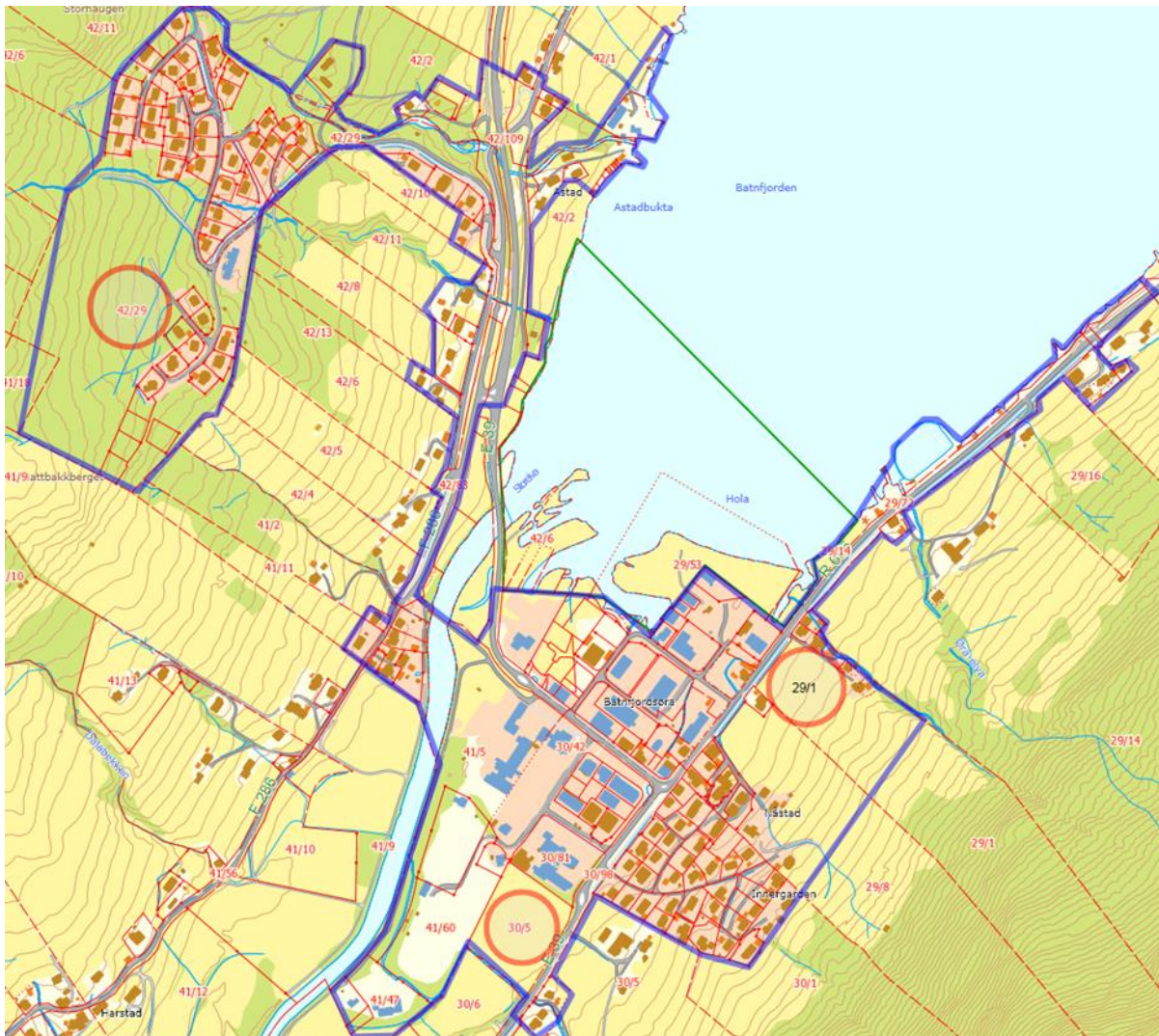
Mottatte innspill og notat fra Norconsult AS er vektlagt ved lokalisering av nye boliger. Til sammen 34 nye områder/utvidelser er vurdert. Av disse er 12 boligområder med plass for ca. 107 boliger medtatt i planforslaget.

Batnfjordsøra

Illustrasjonen viser at i tillegg til selve kommunesenteret ligger Solsida boligfelt avgrensa fra sentrum oppe i lia. Reguleringsplan for Solsida 4 markert med rød ring mot sørvest ble vedtatt av kommunestyret 17.04.2018 sak 13/18. På lang sikt kan det bli aktuelt å bygge sammen Solsida boligfelt og sentrum der dette tilpasses framtidig E39 Astad – Furset. Planen foreslår et nytt utbyggingsområde ved sentrum på Nåstad II (29/1) mot øst. Området har kort og lett gangavstand til sentrum, og ligger til rette for universell utforming. Tiltaket medfører nedbygging av sentrumsnær fulldyrka jord. Det forutsettes derfor høy arealutnyttelse. I tillegg planlegges avbøtende tiltak ved bruk av overskottsmasser fra utbygging til massedeponi som vil gi ny dyrkamark. Alternativt til Nåstad II er flere områder vurdert på Astad og Harstad på motsatt side av sentrum. Disse områdene kommer mindre gunstig ut, jf. KU.

Det er prioritert å tilrettelegge for boliger med lett og kort gangavstand til sentrumsfunksjoner og kollektivknutepunktet. Kompakt tettstedsutvikling bidrar til økt aktivitet i sentrum, reduserer arealforbruk og transportbehov, og styrker grunnlaget for kollektivtransport, sykkel og gange. Det blir derfor også viktig å stimulere til fortetting i eksisterende sentrumsbebyggelse. Hensynet til sentrumsutvikling og samordna areal og transportplanlegging vurderes i dette tilfellet å veie tyngre enn jordvernet. Bygging på Nåstad II vurderes å gi en naturlig avgrensning av sentrum.

Planen gir plass for ca. 24 nye boliger på Batnfjordsøra.



Torvikbukta

Med unntak av det private boligfeltet lengst mot nordøst er grendesenteret forholdsvis samlet. Planforslaget viser en utvidelse av boligfeltet Hamnahågen i nordøst (3/2,6). Et område for boliger på 4/234 ligger inne i gjeldende plan, men flere funn av fornminner begrenser utbygging der. Et område vest for Gjølco er tatt med som utvidelse for industri i gjeldende plan.

Grenda har en tomte-reserve på 18 byggeklare tomter. Det pågår reguleringsarbeid som kan gi plass for ytterligere 10 boliger.

En utvidelse av Hamnahågen boligfelt mot nordøst tas inn igjen i planen. Bakgrunnen er et ønske om å begrense omdisponering av dyrkamark. Utvidelsen av Hamnahågen erstatter området på Eriksgården (4/12) og Orset (3/6) hvor boligbygging ville medført omdisponering

av henholdsvis ca. 9 daa og ca. 5,5 daa dyrkamark. I KU for Hamnahågen er det påpekt at området kan være utsatt fra støy fra Orset steinbrudd. Bruddet driftes ikke i dag, men konflikten må avklares gjennom en eventuell reguleringsprosess.

Planen gir plass til ca. 15 nye boliger i Torvikbukt.



Gjemnes

Dette er et spredt sted som i mindre grad bærer preg av et grendesenter. Planforslaget som ble sendt på 1.gangs høring inneholdt område for boliger og naust i tilknytning til den tidligere skolen samt et område for boliger i sjøkanten ved Gjemnesneset, Årvak (53/35).

Kommunen mottok innsigelser fra Fylkesmannen og Statens vegvesen til begge boligområdene. Innsigelsene ble begrunnet med at forslagene var i strid med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Statens vegvesen hadde også innsigelse til naustområdet i Vorpvika. Begrunnelsen var at forslaget strider mot trafiksikkerhetshensyn. I formannskapsmøte 20.03.18 sak 24/18 ble det vedtatt at kommunen skulle inngå dialog med Fylkesmannen og SVV om boligområdet i Gjemneslia. Dialogmøte ble avholdt 03.05.18. Fylkesmannen og SVV signaliserte at de ville opprettholde innsigelsene og forslagene er derfor tatt ut av planen.

Flere områder på Gjemnesstranda ble vurdert før 1. høringsrunde, men gitt lavere prioritet på grunn av hensynet til aktsomhetsområder, landbruk og avstand til holdeplass for ekspressbuss ved E39 på Høgset.

Bergsøya

Boligområdene ligger i tilknytning til barnehagen øst for trafikk-knutepunktet ved rundkjøringa. Langs med sjøen ved trafikk-knutepunktet er det regulert et turistsenter, som ikke er realisert. Kommunen har ilagt bygge- og deleforbud innenfor planområdet til turistsenteret inntil ny reguleringsplan er utarbeidet.

Nær barnehagen og ballplassen er det i kommuneplanen foreslått fortetting med 15 nye boliger i tillegg til ca. 8 regulerte ubebygde tomter. Avstanden til kollektivknutepunkt ved rundkjøringa er om lag 700 m.

Etter 1. høringsrunde er området på gbnr 50/5 utvidet vestover fram til høgspenlinjen for å få med et areal som kan benyttes til adkomstveg til boligene. Arealet på 50/3 på østsiden av fylkesvegen er også tatt inn i planen og utvidet ned mot vegen.

Et område ved Berge er ikke prioritert pga. manglende infrastruktur og større avstand for å dekke behovet for daglige tjenester.



Storlandet

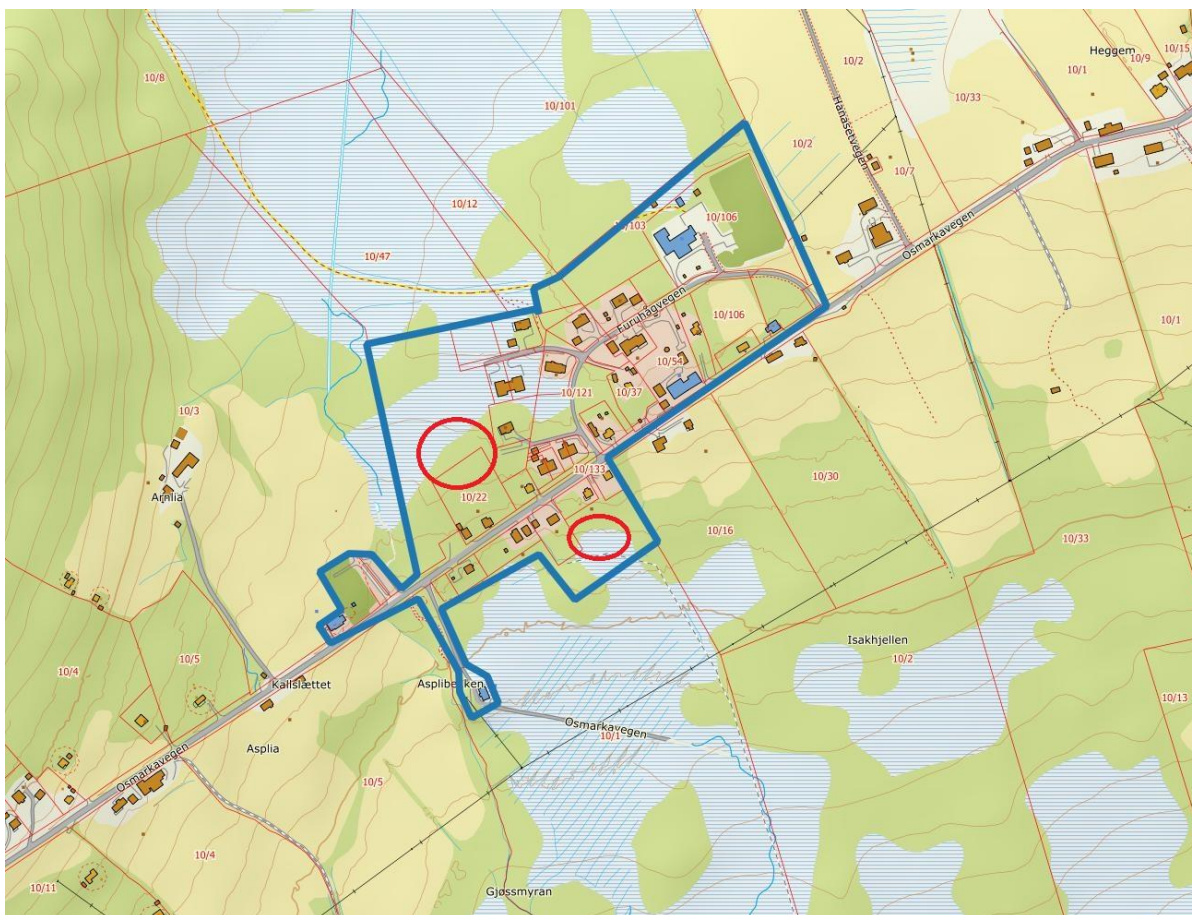
Fra før er det regulert plass for ca. 10 nye tomter i Sevika boligfelt. Det antas at dette vil dekke behovet i planperioden

Øre

Utvidelse av boligfeltet gir 4 nye tomter i tillegg til 4 byggeklare tomter. Eksisterende infrastruktur kan benyttes. Utvidelsen har skog med høg bonitet, men arealet er ikke dyrkbart. Tiltaket ligger utenom aktsomhetsområder for skred. Forslaget er justert etter 1. gangs høring etter innsigelse fra Fylkesmannen.

Heggem

Grendesenteret på Osmarka er forholdsvis samlet. Det nye planforslaget viser en fortetting av boligfeltet nordvest for fylkesvegen og en framtidig utvidelse sørøst for fylkesvegen i tilknytning til eksisterende randbebyggelse. Videre utvidelse mot nord ved lysløypa vurderes ugunstig pga. at dette arealet domineres av myr.



En mindre utvidelse/fortetting for regulert bebyggelse ved gnr 10/22 gir plass for 6 nye boliger. Området består dels av dyrkbar jord med mindre egnet arrondering. Utbygging kan utnytte eksisterende infrastruktur.

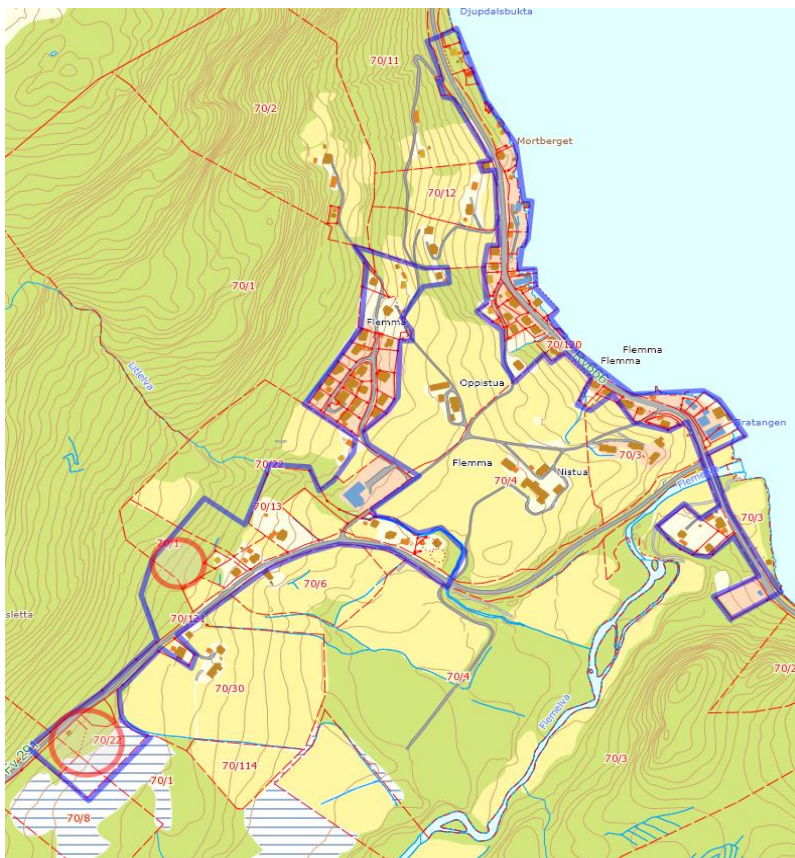
Nytt område sør for fylkesvegen kan gi plass for 3 tomter syd for eksisterende bebyggelse langs FV665. Ved regulering vil det ligge til rette for å redusere antall direkteavkjørsler til FV665 som et kompenserende tiltak. Planområdet er derfor utvidet noe mot sørvest for å få inn areal til en eventuell samleveg. Tiltaket medfører nedbygging av 9 dekar skog med særs høg bonitet.

Begge områder er sydvendt med utsikt mot Fosterlågen, og det ligger til rette for å oppnå universell utforming og god folkehelse. Det er gangavstand til forsamlingshus, hestesportsbane og lysløype. Tiltakene støtter opp om et kompakt grendesenter, men barnehage, butikk og skole ligger ca. 12 km unna. Samlet vil dette gi 9 nye tomter i tillegg til 12 ubebygde regulerte tomter fra før.

Etter innsigelse fra Fylkesmannen blir området på gbnr. 10/16 tatt ut av planen av hensynet til jordvern.

Flemma

Bebyggelsen i Flemma er delt i to, ett område langs fylkesvegen ved sjøen og et område omkring tidligere skole, nå grendehus. Planforslaget viser to områder for framtidig boliger: Ett område ved Solhaug på øvre side av fylkesvegen og ett område lengst sørvest ved lysløypa for større tomter («hobbylandbruk»).



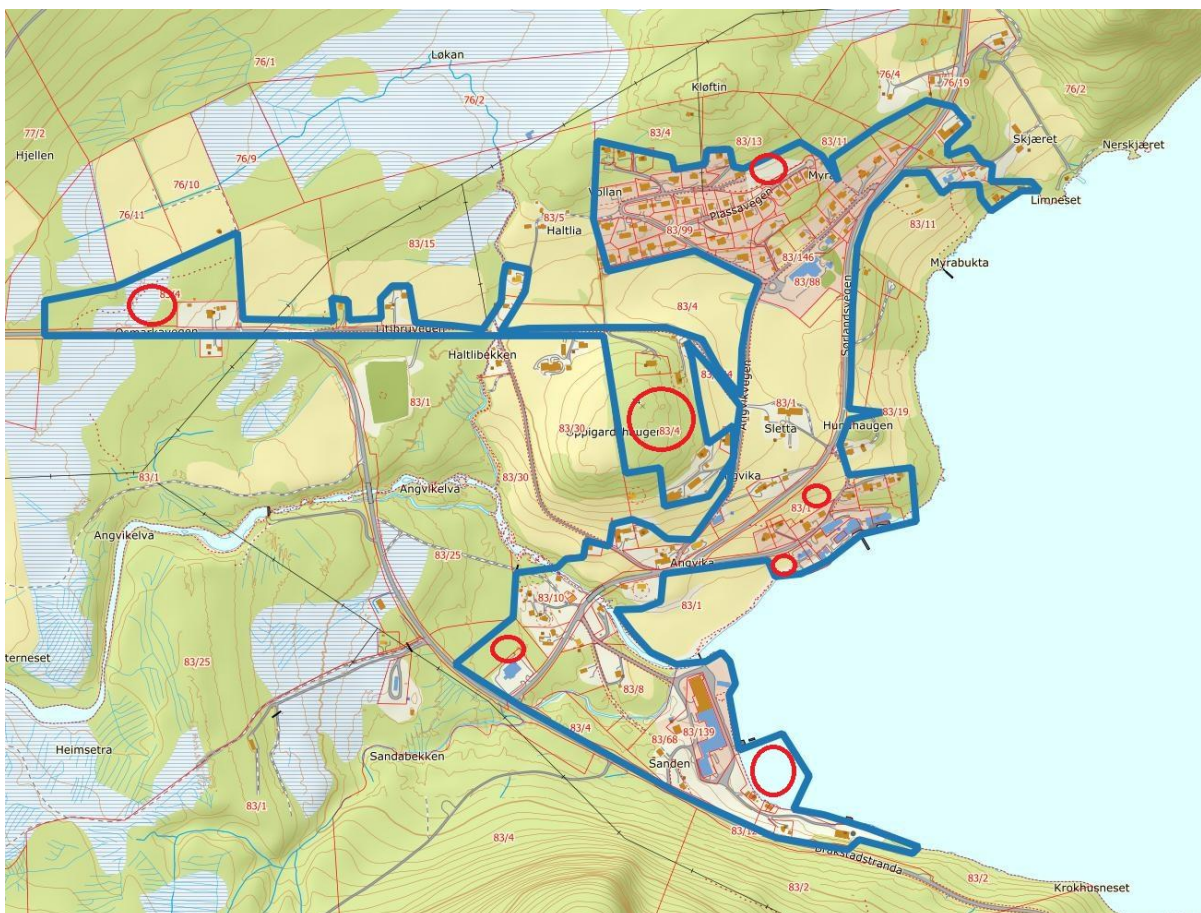
Området på øvre side av Villa Solhaug og FV291 kan gi plass for 8 tomter. Det andre området ved lysløypa på nedre side av FV291 kan gi plass for inntil 4 større tomter. Begge områder

ligger nær eksisterende VA-anlegg, og begge har helning mot sørøst og utsikt til fjorden, samt sol hele året og kan gi UU. Det er gangavstand til grendehus med anlegg for lek og idrett. Barnehage, skole og butikk ligger 7-8 km unna. Utbygging kan bygge videre på eksisterende infrastruktur.

Angvik

Grenda er todelt med et område rundt selve Angvikbukta og et område ved skolen og barnehagen i nord. Nytt planforslag omfatter flere tiltak: nytt boligområde på Oppigardshaugen sentralt (83/4), fortetting med terrasseboliger nord for hotellet og muligheter for større tomter («hobbylandbruk») lengst vest. Forslaget om utvidelse av boligfeltet på Vollan på gbnr. 83/5 tas ut av planen etter protest fra grunneier. Antall boligtomter i Angvika anses likevel som tilstrekkelig for planperioden.

For øvrig omfatter planforslaget en mindre utvidelse for hotellet mot vest, areal for en småbåthavn ved næringsshagen i sørøst og kombinasjon bolig, forretning og kontor ved butikken. En utvidelse av næringsarealet vest for butikken i sørvest tas ut av planen etter innsigelse fra SVV. Begrunnelsen er at forslaget strider mot trafikksikkerhetshensyn.



Oppigardshaugen kan gi plass for ca. 12 nye boliger med kort avstand til skole, barnehage og idrettsanlegg. Området har utsikt til fjorden og gunstige solforhold.

Tiltaket medfører nedbygging av skog med middels til høy bonitet, ikke dyrkbart. Området er noe brukt som utfartsområde for skolen, men skolen opplyser at det finnes gode alternativ. Høydeforskjell fra omgivelser gjør at det blir noe krevende å oppnå universell utforming. Ved utbygging bør uheldig silhuettvirkning unngås.

Et område for mulige terrasseboliger er foreslått i skråningen ved hotellet.

Innspillet om et område med kombinasjon bolig, forretning og kontor ved butikken er vurdert. Det kan utløse krav om bygging av gang-/sykkelveg langs FV666.

På gnr 83 bnr 4, avsettes et areal til større tomter på 3 – 5 da der beboere kan få plass til noe hagebruk og eventuelt dyrehold. Området ligger ved FV665 ca. 1 km vest for skolen i slak sørøsthell mot fjorden. Arealet består av mest skog samt noe myr og er dyrkbart. For å sikre skoleveg forutsettes bygging av 120 m gang-/sykkelveg fram til den kommunale Litlbruvegen.

Sammendrag

I tillegg til plass for ca. 130 boliger i gjeldende kommuneplan, medfører ny kommuneplan ytterligere ca. 107 boliger, til sammen ca. 237 boliger.

Med et anslått behov på 200 boliger i planperioden, vil det ved utgangen av perioden gi en anslått reserve på tomter for vel 37 boligtomter.

Tabell nye boligområder/utvidelse

B1	Nåstad	29/1
B7	Havnen	50/5, 3
B8	Ørlia	25/16
B9	Heggem	10/22, 47
B10	Heggem	10/1
B11	Flemma	70/22, 38, 107, 118
B12	Flemma	70/1, 4, 22
B14	Angvika, Oppigardshaugen	83/4
B16	Angvika, tomter 3-5 daa	83/4
B17	Angvika	83/1
B18	Angvika	83/13
B19	Hamnahågen	3/2, 6

4.2.3 Fritidsboliger, BFH og BFN

Hytter

Samlet har Gjemnes kommune ca. 750 fritidsboliger/hytter. Av disse er ca. 430 fritidshus/hytter spredt i LNF-områder, de fleste eldre bygg fra før 1980. Etter 1980 er det godkjent reguleringsplaner for til sammen 25 hytteområder med ca. 500 hyttetomter og 100 nausttomter. Av disse er ca. 300 hyttetomter og 50 nausttomter ubebygde. Tomter nær sjø

og vassdrag er mest attraktive. Den store ledige tomtereserven tilsier at utlegging av nye utbyggingsområder bør avvendes og det stilles rekkefølgekrav til utbyggingsforløp jf. § 1.6.

Det kan påregnes at det kommer søknader om bruksendringer til boligformål. I slike tilfeller bør det kreves reguleringsendring, og det må stilles krav til egnet infrastruktur, spesielt stigningsforhold for adkomstveier og om det ligger til rette for skoleskyss. Adressering, slik at utrykningskjøretøy kan finne fram, pågår.

Strategi for lokalisering av nye hytteområder:

- Hytter bør ikke lokaliseres nær grendesentra eller blandes med boliger.
- Det bør ligge til rette for kjøreveg til nye områder for å unngå press på motorferdsel i utmark.
- Nye hytteområder plasseres slik at verdifulle friluftsområder ikke reduseres.
- Nye hytteområder skal ikke føre til at INON-områder reduseres.
- Terskelen for å godkjenne hyttetomter ved å innvilge dispensasjon fra plan skal være svært høy.
- Det prioriteres å utvide eksisterende hytteområder framfor å punktere ubebygde områder.
- Antall ubebygde hyttetomter i et utbyggingsområde bør være mindre enn 25% før detaljplanlegging (regulering) av utvidelse igangsettes (jf. § 1.6).

I det følgende beskrives aktuelle nye hytteområder:

BFH-1 Heggem, ved Aspelibekken/Fosterlågen, innspill fra Osmarka bygdelag:

Her er det 5 hytter og ca. 7 naust fra før. I tillegg er det fradelt minst 4 tomter som er ubebygd. Dette ligger ved et verna vassdrag. I kommuneplanen bør det derfor stilles krav om at godkjent reguleringsplan skal foreligge som grunnlag for nye tiltak i området. Det åpner for en grundigere og samlet vurdering i stedet for gjennomføring av tiltak basert på dispensasjon fra gjeldende plan.

BFH-2 Kvalvåg, Silstadbukta, innspill fra grunneier for gnr 63 bnr1:

Dette er et stort kupert område på over 200 da med et høgdedrag i søndre del og helning mot sjøen i nord og vest. Arealet grenser i nordøst til hytteområdene Kvalvågneset og Klokkarbukta, som ferdig utbygd vil gi plass for 63 hytter, to naustområder og båthavn. Området har god tilgang på kveldsol sommers tid men mangler sol noen uker om vinteren. Arealet har skog med høg og middels bonitet, ikke dyrkbart. Nær området er det registrert rødlistearter som er nær truet. Det må påregnes krav om registrering av forminner ut fra tidligere funn i Klokkarbukta mot øst. Til dels kupert terreng medfører utfordringer for å oppnå universell utforming for deler av området. Busstilbudet på nærliggende FV666 er begrenset. Avstanden til butikk er ca. 6 km (Torvikbukt). Området deles av en 132 kV høgspenlinje. Etter merknad fra kulturavdelinga hos fylkeskommunen er området er justert etter 1. gangs høring.

BFH-3 Fagerlia, Høgberget, innspill fra grunneier for gnr 79 bnr 4:

Det aktuelle området på 50 dekar utvidelse av Høgberget hyttefelt ligger 280 – 350 moh. Utvidelsen kan bygge videre på investeringer i Høgberget hyttefelt, men slik utvidelse bør

avventes til utbygging av Høgberget er godt i gang, jf. §1.6. Til nå er kun en av 28 tomter i Høgberget tatt i bruk. Utvidelsen vil medføre omdisponering av skogsmark med middels bonitet, ikke dyrkbart. Helning 1:4 til 1:6 vil medføre utfordringer for å oppnå universell utforming. Busstilbudet på FV291 og 665 er begrenset. Avstanden til butikk er ca. 7 km (Angvika).

BFH-4 Ved Langvatnet, Åbakken gnr 82 bnr 1:

Et større område i eksisterende plan reduseres til et avgrenset område ved skogsveg i Åbakkli. Utbygging med enkel standard forutsettes. Det legges opp til spredt bebyggelse, på samme måte som øvrig hytteutbygging rundt Langvatnet og Litlvatnet.

Tabell nye hytteområder/utvidelse

BFH-1	Asplibekken, Heggem	gnr 10 bnr 1 m.fl.
BFH-2	Silstaddalen, Kvalvåg	gnr 63 bnr 1
BFH-3	Høgberget, Fagerlia	gnr 79 bnr 4
BHF-4	Ved Langvatnet, Åbakken	gnr 82 bnr 1

Naust

Det er regulert ca. 50 ubebygde nausttomter. Nye naust og naustgrupper bør samlokaliseres med eksisterende naust. For å redusere press på nedbygging av strandlinje, er det ønskelig at naustområder erstattes av båtopptrekk kombinert med båthotell som kan plasseres utenom strandsona. Båthotell kan kombineres med sørvis og vedlikehold av båter og slik føre til ny næringsvirksomhet.

Fylkesmannens retningslinjer for naust er vektlagt i planprosessen. Naust er uthus for oppbevaring av båt, båtutstyr og fiskeredskap. Naustområder er å regne som utmark. Det skal være mulig for allmennheten å ferdes framfor naust og mellom naust/naustgrupper. Det er ikke tillatt med gjerde/levegg eller andre stengsler i naustområde (jf. friluftsløva § 1a, § 2 og § 13).

Naust skal ikke omdisponeres til bolig/fritidsbolig.

Strategi for lokalisering av naust:

- Nye naust og naustgrupper bør samlokaliseres med eksisterende naust.
- Naust skal tilpasses landskapet slik at større terrenginngrep unngås, jf. egen bestemmelse.
- Ved plassering av naust skal det tas hensyn til forventet havstigning og eksponering fra bølger.

Det er registrert 11 innspill om endring av arealbruk for naust og småbåthavner som er vurdert i KU. Av disse er 4 områder tatt inn i planforslaget og beskrevet her:

BFN-1 Øre gnr 25 bnr 16, innspill fra Øre Bygdelag:

Området ligger vest for Øre kirke med en buffer på ca. 60 m til de nærmeste gravene ved Øre kirke. Tiltaket medfører omdisponering av knapt 2 da skog, ikke dyrkbart areal. Adkomst

vil dels følge eksisterende landbruksveg. Med noe omlegging av vegen kan universell utforming oppnås. Området har rester etter flere eldre båtstøer. I dette området må det legges stor vekt på å utforme eventuelle tiltak på en slik måte at de ikke virker skjemmende på kirken og det omliggende området.

BFN-2 Gjemnesstranda, Frekhaugen, gnr 53 bnr 15

Her er det i senere tid registrert forespørsler om nausttomter. Området ligger mellom to naust, og det kan ligge til rette for adkomst og parkering i nordøstre del. Det kan bli gangavstand fra eksisterende boligfelt på øvre side. Området vurderes middels skjermet mot vind og bølger. Aktsomhetskart viser at fare for steinsprang/snøskred må sjekkes ut.

BFN-3 Gagnat, Sjølgjetlå gnr 73 bnr 4 og 6,

Tiltaket ligger i tilknytning til etablert land-base for oppdrett og kan gi plass for 7-8 naust. Eksisterende adkomst og parkering kan nyttes. Området kan være eksponert for solgangsvind (såkalt «utåvind» fra nordvest) men skjermes noe av Breivikneset. Aktsomhetskart viser at fare for steinsprang må sjekkes ut ved detaljplanlegging.

BFN-4 Småbåthavn Angvik gnr 83 bnr 2

Ny havn planlegges i tilknytning til eksisterende naustgruppe i Sandabukta.

Tabell nye naustområder / båthotell / båthavn

BFN-1	Øre	gnr 26 bnr 16
BFN-2	Frekhågen, Gjemnesstranda	gnr 53 bnr 15
BFN-3	Sjølgjetlå, Gagnat	gnr 73 bnr 4
BFN-4	Småbåthavn Angvik	gnr 83 bnr 2

4.2.4 Sentrumsformål, BS

I kommuneplanen fra 2003 (arealdelen) er formålet tettbebyggelse benyttet. Ny PBL har innført begrepet sentrumsformål. Det omfatter boliger, forretninger, bebyggelse for offentlig og privat tjenesteyting, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer og kombinasjoner av disse formålene. Effektiv utnyttning av arealene og ny bruk av arealer/bygninger som står ubrukt, skal prioriteres. Sentrumsformål er i hovedsak omfattet av reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde. Fortetting i slike områder forutsettes avklart ved reguleringsendringer.

4.2.5 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)

Herunder er planlegging av nytt sykehjem det mest omfattende tiltaket, jf. reguleringsprosess. Etterbruk av tomt og bygg for eksisterende sjukeheim til framtidig barnehage kan bli vurdert. Avbøtende tiltak for landbruket ved bruk av overskottsmasser fra utbygging skal vektlegges.

Ny sjukeheim

Tomt for nytt sykehjem utredes og kommunestyret har gått inn for å utrede ny tomt sydvest for eksisterende sjukeheim. Egen reguleringsprosess er igangsatt parallelt med innarbeiding av tomt i kommuneplanen.

Tiltaket utløser krav om nytt flomsonekart for 1000-årsflom med klimapåslag som er utarbeidet. Aktsomhetskart for jord- og flomskred er også sjekket ut. Området ligger utenfor aktsomhetssone for steinsprang og snøskred. Kvikkleirefare er sjekket ut gjennom grunnundersøkelse på selve tomta og i Indergardlia. Gul støysone for E39 viser at en mindre del av tomta berøres.

Barnehager

Bygging av nytt sjukehus på Hjelset vil medføre økt etterspørsel mht. boliger og dermed barnehageplasser i siste del av planperioden. Etterbruk av tomt og bygg for eksisterende sjukeheim kan bli vurdert.

Skolebygg

Planlagte utvidelser for barne- og ungdomsskolen på Batnfjordsøra løses innenfor eksisterende tomteområde.

Høgtun folkehøgskole

Skolen har på forespørsel opplyst at de ikke har planer for utvidelse som krever nye arealer.

Kirker og bedehus

Øre kirke med kirkegården, Osmarka bedehus med gravlund og Batnfjord bedehus inngår i reguleringsplaner.

Her medtas Gjemnes kirke med kirkegården samt bedehus i Torvikbukta (med barnehage), Angvik, Bjerkely, Bergsøy og Storlandet.

Øvrige gravlunder medtas under formålet «Grav- og urnelunder».

Kulturformidling - Muséer

Her medtas muséer i Skeidsdalen, Fagerlia og Astaddalen.

Forsamlingshus

Herunder medtas forsamlingshus som ikke inngår i reguleringsplaner.

Administrasjon og konsulentvirksomhet

Kommunehuset og Grønnbygget på Batnfjordsøra omfattes av reguleringsplan.

Annen offentlig og privat tjenesteyting

F. eks. NAV-kontor, som leier lokaler i bygg med kombinasjonsformål, omfattes av reguleringsplan.

4.2.6 Fritids- og turistformål

Turistanlegg

Det foreligger reguleringsplan for to turistanlegg i Gjemnes kommune. Reguleringsplan for Heggem turistsenter er stadfestet av Miljøverndepartementet 12.11.1982, og reguleringsplan for Bergsøy turistsenter er vedtatt 29.06.1999. Ingen av planene er realisert og reguleringsplanene bør oppdateres. Kommunen har derfor ilagt bygge-/deleforbud for planområdene.

Campingplasser

Dette inngår i reguleringsplaner for de to turistanleggene men er heller ikke realisert. I tillegg finnes en uregulert campingplass på Sandneset ved Fosterlågen.

Utleiehytter

På Tørriset gnr 27 er det godkjent reguleringsplan for 5 utleiehytter (delvis utbygd).

BFT-1 Hotell – utvidelse i Angvik gnr 83 bnr 1

Areal for utvidelse av Angvik gamle handelssted er lagt inn med ca. 3,0 da inkl. sjøfylling. Tiltaket medfører omdisponering av ca. 1,8 da fulldyrka jord. Etablert turveg går gjennom området.

BFT-2 Varvik gnr 69 bnr 1

Ved Geitnesbukta nord for Varvika er det etablert et område med universelt utforma fiskeplass, grillanlegg, bålplasser, WC, lekeområder for barn og plass for ballspill. Hensikten med forslaget var muligheten til å opparbeide 3 utleiehytter med tilkomstveg. Fylkesmannen hadde innsigelse til forslaget med begrunnelse i hensynet til jordvern. Etter møte med forslagsstiller og dialog med Fylkesmannen og SVV er forslaget justert til å omfatte et område nede ved den gamle kaia til utleiehytter. Området er et eksisterende kaiområde og vil ikke punktere uberørt strandlinje.

Tiltaket medtas i kommuneplanen. Tilfredsstillende adkomstløsning må løses i reguleringsplan.

BFT-3 Brakstad utleiehytter gnr 88 bnr 3

Plassering er ved adkomstvegen til Brakstad før tunet. Tiltaket krever omdisponering av skog med middels bonitet, ikke dyrkbart. Helning 1:3 medfører at det blir en utfordring å oppnå universell utforming. Busstilbudet på FV 666 er begrenset. Avstanden til butikk er ca. 5 km og adkomstvegen fra fylkesvegen har helning opptil 1:7 med samlet høgdeforskjell ca. 100 m. At tomtene ligger nær et aktsomhetsområde for snøras eller steinsprang kan her kompenseres med begrensninger for flatehogst i det aktuelle området.

BFT-4 Sandnes gnr 12 bnr 2 utleiehytter/camping

Området er benyttet til camping med enkel standard og det foreligger en disposisjonsplan fra 1989. Det er ønskelig å gi arealet en ny arrondering og trekke en eventuell utvidelse av campingområdet lengre vekk fra strandlinjen. Tiltaket medtas i kommuneplanen, da det er ønskelig å få regulert området.

Tabell for nye fritids- og turistformål

BFT 1 - Utvidelse hotell Angvik, 83/1
BFT 2 - Fritids- og turistformål Varvika, gnr 69 bnr 1
BFT 3 - Fritids- og turistformål Brakstad, utleiehytter gnr 88/3
BFT 4 - Fritids- og turistformål Sandnes gnr 12 bnr 2, utleiehytter/camping

4.2.7 Råstoffutvinning (massetak) BRU

Direktoratet for mineralforvaltning tilrår en helhetlig vurdering av behovet for, og tilgangen på mineralske råstoffer, på kort og lang sikt.

BRU-3 Steinbrudd Fagerlia

I tillegg til etablerte anlegg i ytre og midtre del av kommunen er det lagt inn mulighet for detaljplanlegging av fortsatt drift av et steinbrudd i indre del av kommunen. Ved lokalisering er reduserte transportkostnader vektlagt.

Det er godkjent reguleringsplan for to steinbrudd lokalisert i hhv. ytre og midtre deler av kommunen. For å redusere transportlengde (miljøhensyn) er det lagt inn et framtidig steinbrudd i indre deler av kommunen med krav om detaljregulering (ved Fagerlia). Til sammen forventes dette å dekke behovet i planperioden.

Sand- og grustak

Samme prinsipp er lagt til grunn som for steinbrudd. For ytre del av kommunen er det begrenset tilgang på natur-grus.

Fra arealdelen 2003 er det kun ett sand og grustak (gnr 77 bnr 11). Det er registrert innspill om innlegging av tre andre eksisterende massetak, hvor det stilles krav om detaljregulering ved planlagt uttak ut over 10.000 m³:

BRU-1 Torvikdalen grustak, gnr 4 bnr 8

Anlegget har adkomst fra FV 289. Det forutsettes en buffersone mot elva. Området ligger ved en høgspenlinje. Aktsomhetsområde for snøskred og steinsprang (NGI) samt jord- og flomskred må sjekkes ut ved detaljregulering. Planlagt etterbruk av området er dyrkamark.

BRU-2 Varvik grustak, gnr 69 bnr 2

Adkomst er fra FV 666. Det forutsettes en buffersone mot elva. Området krysses av en høgspenlinje. Aktsomhetsområde for snøskred og steinsprang (NGI) samt jord- og flomskred må sjekkes ut ved detaljregulering. Planlagt etterbruk av området er skogsmark.

BRU-4 Nerbø grustak, gnr 77 bnr 7

Adkomst er fra FV 665. Det er ikke registrert aktsomhetsområder for skred. Planlagt etterbruk av området er dyrkamark.

Framtidige uttak

Det er flere mulige uttak, men disse legges i denne omgang ut til LNF-område og vurderes lagt ut til råstoffutvinning ved en senere planrevisjon, jf. veileder T-1491.

4.2.8 Næringsbebyggelse, BN

Ubebygde arealreserver i eldre planer utgjør ca. 130 dekar. Det prioriteres å legge til rette for ny drift på eiendommer med for tiden liten eller ingen aktivitet.

Industri, håndverk og lagervirksomhet

Gjennomgang av tidligere vedtatte planer viser følgende ubebygde arealreserver:

	Kommunale	I privat eie
Batnfjordsøra	7 da	-
Høgset	2 da	90 da
Torvikbukt	2 da	5 da
Øre	1 da	-
Osmarka	2 da	11 da
Flemma	5 da	-
Angvika	-	6 da
SUM	<u>ca. 19 da</u>	<u>ca. 112 da</u>

I tillegg er det noe potensiale i fortetting og ny drift på eiendommer med for tiden liten eller ingen aktivitet.

Byggenæringen har styrket seg de senere år med god rekruttering. De fleste fag er godt dekt opp, kanskje med unntak av mur og blikk.

Det er viktig å ta utgangspunkt i de bedriftene som allerede eksisterer og prioritere næringsområder der det allerede er aktivitet.

Bedrifter med stort behov for sjøtransport bør samlokaliseres, og disse områdene bør dedikeres slike foretak (Innspill fra Kystverket). Aktuelt område er Høgset industriområde med terminalen og djupvasskaia.

Ved Høgset-brygga (tidligere Høgset fergekai) er det under utvikling et felles landanlegg for fjordfiskere (egen reguleringsplan).

Til første gangs høring var det tatt med et næringsareal i Sandadalen gbnr. 83/1 i Angvika. SVV rettet innsigelse til forslaget med begrunnelse at det var i strid med trafiksikkerhetshensyn.

Øvrig næringsvirksomhet (som ikke er angitt som eget formål)

Havbruk, landbaser

Næringa har også landbaser med lagerbygninger og kaianlegg, for tida i Angvik, ved Gagnat og på Høgset. Nye lokaliteter under planlegging kan medføre framtidig behov for nye landbaser. For sjødelen av næringa vises til egen kommunedelplan for sjøarealer.

4.2.9 Idrettsanlegg

Det er lagt vekt på samordning med rullering av kommunedelplan for idretts- og friluftsliv.

Større anlegg (skibakker, stadion, kunstgrasbaner m.m.), som ikke er omfattet av reguleringsplaner, er vist som idrettsanlegg i arealdelen. I tillegg er viktige skiløyper og turveger vist som illustrasjon. Det er lagt vekt på å samordne denne planen med rullering av idretts- og frilftsplanen.

4.2.10 Andre typer anlegg

Massedeponi

Plass for rene overskottsmasser er i ferd med å bli en utfordring. Ved kommunesenteret kan nye lavtliggende arealer innvinnes langs den regulerte Batnfjordselva med etterbruk dyrket mark. Dette gir et viktig avbøtende tiltak ved utbygging på bekostning av dyrkajord.

Det er økende behov for å planlegge deponi for overskottsmasser fra byggenæringa. Dette omfatter humusholdige og lite bæredyktige masser. For å unngå uønsket deponering og redusere transportlengde bør det være flere muligheter for deponi med nødvendig kontroll og oppfølging av drifta. Det er aktuelt å benytte eldre grustak og steinbrudd for å redusere sår i terrenget.

Massedeponi 1: Harstad gnr 41 bnr 9 og 12, Batnfjordsøra

Aktuell fyllingshøgde for overskottsmasser er 2-3 m med etterbruk som dyrkamark. Området kan gi plass for om lag 12.000 m³.

Massedeponi 2: Harstad gnr 41 bnr 9, Batnfjordsøra

Gir noe plass for overskottsmasser og etterbruk som dyrkamark ca. 5 daa.

Massedeponi 3 og 4: Torvik gnr 4 bnr 14 og 25 ved Torvikvatnet

Kombinasjon deponi for rene jordmasser og etterbruk som dyrkamark hhv. ca. 8 og 15 da.

Massedeponi 5: Tidligere steinbrudd ved Stokke, Storlandet, er et etablert massedeponi for rene jordmasser med etterbruk som skogsområde.

Vindkraftanlegg

NVE har i 2015 fastsatt utredningsprogram med krav til konsekvensutredning for Kjerringlia vindkraftverk med grunnlag i melding fra Eolus Vind Norge AS og høring/offentlig ettersyn. Videre planarbeid er ikke igangsatt, og tiltaket tas derfor ikke inn i planen.

Små vannkraftanlegg

Det er tre anlegg i drift i Gjemnes kommune. Silsetvatnet og Trollvatnet er regulert med kraftstasjon i Molde kommune (Grønnedal). Angvik kraftstasjon har en mindre inntaksdam i Angvikelva. Kvalvåg kraftverk har en mindre inntaksdam nord for Kvalvågsetra og en mindre regulering av Langvatnet. Det vises til plankartet.

I NVE Atlas går det fram at over 20 vassdrag i Gjemnes kommune har potensiale for småkraft, derav 6 vassdrag med mer gunstig økonomi enn de øvrige. Innarbeiding i kommuneplanens arealdel forventes til det foreligger konkrete planer for nye anlegg.

Grav- og urnelunder

Møre bispedømmeråd peker på at arealplanen bør inkludere behovet for areal til gravplasser og eventuelle andre arealbehov. Rådet viser til at det er tid- og ressurskrevende å etablere nye slike arealer og at langsiktig planlegging er nødvendig. Følgende anlegg er i bruk:

- Ved Øre kirke (regulert)
- Ved Gjemnes kirke (ikke regulert)
- Indergarden gravsted (privat, ikke regulert)
- Flemma gravsted (ikke regulert)
- Heggem gravsted (inkl. kapell/bedehus, regulert)

Fellesrådet har uttalt at gravplassene har tilstrekkelig kapasitet.

4.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 11-7 nr. 2)

4.3.1 Kjøreveger

E39 Astad – Furset

I samarbeid med Statens vegvesen legges inn en korridor for framtidig veg på strekningen som tilleggsinformasjon til planen. Plassering av kryss er foreslått på Silset og Astad for å legge til rette for at buss og annen trafikk som skal innom Batnfjordsøra, får et gunstig kjøremønster.

Vegløsning over Storlandet / tunnel Harstad-fjellet

Fylkesvegen på Storlandet er smal med mye randbebyggelse og har stor andel tungtrafikk. Fra Eide kommune har vi mottatt innspill om at det må tas hensyn til kryss for tunnel gjennom Harstadfjellet (Gassvegen) ved planlegging av ny E39 Astad – Furset. Ny E39 her ligger såpass fram i tid at denne kommuneplanen kun vil sikre en mulig korridor for framtidig trasé for E39.

Eksisterende hovednett

Vises med linjesymbol.

4.3.2 Havn

Kaianlegg

Ved bygging av kai for fartøy over 1.350 tonn, er kommunen ansvarlig godkjennende myndighet for konsekvensutredning ifølge Kystverket.

Utvidelse av industrikaia på Høgset vil kun berøre eksisterende utbyggingsområde og kan derved avklares gjennom reguleringsendring.

4.3.3 Hovednett for sykkel

Det er viktig med sammenhengende tilbud for myke trafikanter (jf. transportstrategi for gående og syklende), spesielt for strekninga Bjerkeset - Bergsøya langs E39. På Gjemnesstranda er tidligere E39 omgjort til lokalveg tilrettelagt for gående og syklende. For Torvikbukta og Heggem vises til planlagte løsninger i reguleringsplaner. I Flemma er fylkesvegen noe utvidet for gående i forbindelse med VA-anlegg. Angvika mangler tilfredsstillende løsning mellom butikken og Råket / kryss ved Kjøpmannsgata til hotellet og langs Litjbruvegen. For Storlandet bør avklaringer finnes ved egen planprosess for opprusting / omlegging av fylkesvegen.

4.3.4 Kollektivnett / -knutepunkt

Fram ekspress og Mørelinjen følger E39 og RV70. Viktige kollektivknutepunkt er holdeplassen ved rundkjøringa på Bergsøya og holdeplassen på Batnfjordsøra. Det er et behov for å legge bedre til rette for pendlerparkering (evt. kombinert med ladestasjon) og sykkelparkering for å stimulere til bruk av buss.

4.3.5 Parkeringsplasser

I tillegg til parkering for pendlere på Batnfjordsøra har økt bruk av trimtilbudet STIKKut og nye turveger medført behov for tilrettelagt parkering. På Fursetfjellet er det viktig mht. trafiksikkerhet at det snarlig oppnås en god løsning for parkering og kryssing av E39. I mellomtiden har kommunen nedlagt et midlertidig bygge- og deleforbud innenfor reguleringsplan for Fursetfjellet parkering.

4.3.6 Turveger

Det er bygget turveger i Angvika, fra hotellet til butikken og rundt Flemsetervatnet. Planforslaget inkluderer turveg langs Batnfjordselva, en snarveg fra Storbrua til Solsida, samt en turveg langs sjøen ved Øre og langs Fosterlågen mellom Steinbakken og Asplibekken. Arbeid med turveg langs Batnfjordselva er bortimot ferdigstilt. Turveger er tiltak som er positive ut fra folkehelseperspektivet. Det bør vektlegges at framtidige tiltak i størst mulig grad får universell utforming. På Øre må det opparbeides en parkeringsløsning som gjør at turvegen tilfredsstiller kravene til tilgjengelighet.

4.3.7 Teknisk infrastruktur

Kraftlinjer

Mindre kraftlinjer (inntil 22 kV) kan settes av i plankartet som teknisk infrastruktur, men det er vurdert som tilstrekkelig å innarbeide slike anlegg på reguleringsnivå.

Kraftlinjer i regional- og sentralnettet inngår ikke i arealformålet (jf. veileder T-1491). Slike linjer kan vises som hensynssoner H320. Linjer med spenningsnivå 66 kV eller høyere er vist som illustrasjon.

NEAS har varslet om at den eksisterende 66 kV-linjen fra Silsetfjellet, gjennom Solsida boligfelt og gjennom Blakstadskaret kan bli søkt oppgradert til 132 kV spenningsnivå. Det kan utløse behov for kompenserende tiltak nær bebyggelse.

Vann- og avløpsanlegg

Her medtas behandlingsanlegg (renseanlegg og basseng). For ledninger vises til ledningskart.

Annen teknisk infrastruktur

Norkring sitt anlegg på Reinsfjellet er tatt med her.

4.4 Grønnstruktur

Eksisterende og framtidige turveger er etablert / planlagt i tilknytning til sammenhengende vegetasjonspregede områder ved tettsteder/bebyggelse. Turveger er vektlagt som tiltak med positiv virkning på miljø og samfunn inkl. folkehelse.

4.5 Forsvaret

Forsvaret har ikke egne anlegg i Gjemnes kommune ut over leieavtaler

4.6 Landbruks-, natur- og friluftsmål (samt reindrift) LNF(R)

4.6.1 Rene LNF-områder

Arealformålet omfatter også områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, og/eller som skal bli liggende som naturområder, herunder naturområder med spesiell betydning for friluftslivet. Nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag omfattes av formålet. Landbruksveger vil være i samsvar med formålet og behandles etter egen forskrift. Aktuelle tilretteleggingstiltak for friluftslivet er også i samsvar med formålet.

Underinndeling av arealformålet er uten rettsvirkning, men hensynssoner kan benyttes for å markere hvilke interesser som er framherskende. Planlagt rullering av strategisk næringsplan vil også omfatte en landbruksplan. Hensynssoner H510 må derfor avventes til landbruksplan foreligger.

Det er et fokus på jordvern, som er tillagt stor vekt i konsekvensutredninger og ved vurdering av planens samlede virkninger. Jordvern omfatter også dyrkbare arealer og områder med skogbruksinteresser.

Strandsone

Behovet for utvikling av eksisterende arealbruk samt tilpasning av eventuell ny utbygging skal vurderes for strandsona. Fylkesmannen har bedt kommunen vurdere om vedtatte ikke-

utbygde områder for utbygging i strandsona skal utgå. Dette er vurdert gjennom eget delprosjekt for strandsonkartlegging samt ved vurdering av hvilke reguleringsplaner som skal utgå.

4.6.2 LNF-områder med spredt utbygging

Bruk av kartfestede områder for spredt bygging i gjeldende plan har ikke medført noe byggeaktivitet. Veileder T-1491 åpner for at som alternativ til kartfesting kan lokalisering av store LNF-områder med svært spredt bebyggelse angis verbalt i bestemmelsene forutsatt at områdene får en konkret avgrensning.

4.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 11-7 nr. 6)

For sjøarealer vises til egen kommunedelplan.

4.7.1 Vassdrag

Ny plan for forvaltning av vannressursene er lagt til grunn for konsekvensutredninger i tråd med innspill fra fylkeskommunen. Med vassdrag menes alle elver og bekker, innsjøer og andre vannsamlinger som har kontinuerlig tilløp.

Arealbrukskategorien «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone», jf. PBL § 11-7 nr. 6 brukes for alle vatn, elver og bekker inkludert kantsoner.

Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag legges til grunn for Osvassdraget.

4.7.2 Småbåthavner

Mange småbåtanlegg langs strandsona kan medføre at sjøen som transport-åre får redusert konkurransekraft pga. fartsreduksjoner (bølgeskader). Kystverket tilrår derfor færre men større anlegg. Godt opparbeidede felles opptrekksteder for båter er et godt alternativ til mange og arealkrevende private anlegg.

8 reguleringsplaner for småbåthavner er godkjent i Gjemnes kommune. Det er registrert innspill om ei ny småbåthavn i Sandabukta, Angvik, som er vurdert i konsekvensutredningen. Tiltaket tilrås avklart gjennom egen reguleringsplan.

4.7.3 Drikkevann

Godkjente drikkevasskilder er vist med eget underformål. For klausulerte landområder omkring godkjente vannkilder vises til hensynssone for nedbørsfelt § 11-8 tredje ledd bokstav a) med bestemmelser § 11-11 nr. 3 og 5.

4.8 Hensynssoner (PBL § 11-8)

Bokstav a)

Nedslagsfelt for drikkevann H110

Dette omfatter sikringssoner for drikkevasskilder, både kommunale og private vassverk:

H110-1	Høgset vassverk, Svortåvatnet
H110-2	Batnfjord vassverk, Astadvatnet
H110-3	Torvik vassverk, Myrdøla
H110-4	Osmarka vassverk, Fiskvatnet – Fiskvasselve
H110-5	Angvik vassverk, grunnvannsbrønner
H110-6	Kvalvaag vann og kraft AS, Kvalvågelva
H110-7	Øre vassverk, grunnvannsinntak
H110-8	Sevik vassverk, fjellbrønner

Støysoner H210 (rød) og H220 (gul)

Her vises til bestemmelser i § 1.13 Miljøkvalitet og §§ 6.2 og 6.3 om hensynssoner. Det foreligger beregnede støysoner for E39, RV70 og de mest trafikkerte fylkesveger. Videre foreligger støysoner for regulert skytebane i Nordlia, Torvikdalen og regulerte steinbrudd på Høgset og Orset.

Fylkesmannen og Statens vegvesen sine innspill om at nye tiltak bør vurderes i forhold til støy så tidlig som mulig i planprosessen er vektlagt i konsekvensutredningene, der støy er et eget tema.

Aktsomhetsområder/fareområder for ras og skred H310

NVE tilrår å markere fareutsatte områder i LNF-områda som hensynssoner. Pga. topografien viser Skrednett at en svært store del av LNF-områdene er aktsomhetsområder som krever faglig utredning av fareområder før eventuell bygging.

Flomfare H320

Flommer i mindre vassdrag ventes å øke med minst 20 % de neste 50 – 100 åra. Etter råd fra NVE er byggegrenser langs vassdrag inntatt i bestemmelsene. I område med flomsonekart på Batnfjordsøra er hensynssone H320 benyttet (jf. § 6.5).

Høgspenningsanlegg H740

Større høgspenningsanlegg (luftledninger med spenning lik eller høyere enn 66 kV) med tilhørende anlegg er vist med linjesymbol.

Det er ikke registrert noen omsøkte kraftproduksjonsanlegg som NVE forutsetter må vises i plankartet som hensynssoner.

Aktsomhetsområder for kvikkleire H310

Det er kartlagt fire større aktsomhetsområder for kvikkleire vist som hensynssone H310 (jfr. § 6.7).

Bokstav c)

Soner med særlige hensyn til landbruk H510

Gjemnes kommune mangler en landbruksplan. Hensynssoner H510 må derfor avventes til en landbruksplan foreligger.

Soner med særlig hensyn til friluftsliv H530

Tidligere registreringer i naturatlas viser regionalt og lokalt viktige friluftsområder i Gjemnes. Det er ingen registreringer med nasjonal verdi.

Soner for bevaring av naturmiljø

Naturbase viser i tillegg til 5 naturreservater 11 områder med verdi A, svært viktig. Det er hele 70 områder med verdi B, viktig, som tilsvarer regional verdi. I tillegg er det ca. 30 områder med verdi B, lokalt viktig.

Soner for bevaring av kulturmiljø H570

I samråd med Kulturavdelinga hos Fylkeskommunen er områder for prioriterte kulturmiljø vist med hensynssone H570. De kulturelle verdier skal vektlegges ved eventuelle dispensasjons- behandlinger og utarbeiding av reguleringsplaner (jfr. § 6.10). Områdene kan ha stort potensiale for nye funn.

Bokstav d)

Båndlagte områder lov om naturvern H720

Innenfor disse områdene skal forvaltning skje etter forskrift fastsatt for hvert enkelt område (jfr. § 6.11):

H720-1	Heggemsvatn/Holåvatn naturreservat
H720-2	Batnfjordsøra naturreservat
H720-3	Høgsetleira naturreservat
H720-4	Vetafjellet naturreservat (skogvern)
H720-5	Åbakkfjellet naturreservat (skogvern)
H720-6	Aspåsmýran naturreservat

Båndlagte områder etter kulturminneloven H730

Automatisk freda kulturminner er i samråd med Kulturavdelinga hos Fylkeskommunen vist som hensynssone H730, jf. kulturminneloven § 4 og 6. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule, eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne, jf. kulturminneloven §§ 3 og 8.

Fornminner som er automatisk freda etter kulturminnelova, er ikke frigitt selv om kommuneplanen legger til rette for annen bruk.

Båndlegging etter annet lovverk-reguleringsmagasin H740

Sone for reguleringsmagasin som er sikret etter vassressursloven.

Bokstav f)

Detaljeringssoner hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde

Reguleringsplaner som beskrevet i vedlegg 1 skal fortsatt gjelde (soner er påført planID i plankartet).

5 KONSEKVENsutREDNING

Veileder for konsekvensutredninger for kommuneplanens arealdel T-1493 er lagt til grunn for arbeidet. Følgende er utredet:

Utredning av alternative løsninger for overordnet utbyggingsmønster og alternative konkrete utbyggingsforslag er vektlagt. Beskrivelse av virkningene både av de enkelte utbyggingsområdene, hver for seg, og av de samlede arealbruksendringene.

Følgende tema for miljø og samfunn er vurdert, se egne skjema for de enkelte utbyggingsområder:

- Landbruk
- Naturmangfold
- Vannmiljø
- Kulturminner og kulturmiljø
- Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur
- Barn og unges interesser
- Folkehelse
- Universell utforming
- Transportbehov / samferdsel
- Teknisk infrastruktur
- Tjenestebehov
- Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet
- Forurensning
- Støy
- Strategi for arealbruk

I KU-skjema er konsekvenser illustrert med farger:

Farge	Konsekvens for miljø og samfunn	Poeng
	Positiv eller nøytral virkning	1
	Noe negativ virkning	3
	Vesentlig negativ virkning	5

Ved sammenligning av skjemaer for tiltak (samla vurdering) er poengskalaen i tabellen over benyttet for de ulike tema.

Sum poeng	Tiltak
15-20	Svært godt egna
21-25	Godt egna
26-30	Godt til middels egna
31-35	Middels egna
36-45	Lite egna
45-75	Uegna

Eksempel 1: Dersom alle 15 tema får grønn farge, vil det gi toppscore $15 \times 1 \text{ p} = 15 \text{ p}$.

Eksempel 2: 9 tema med grønn farge, 4 tema med oransje farge og to tema med rød farge gir slik score: $(9 \times 1) + (4 \times 3) + (2 \times 5) \text{ p} = 31 \text{ p}$

Landbruk

Generelt om temaet

I begrepet landbruk skilles det mellom skogbruk, som omfatter arealer med produktiv skog. Jordbruk omfatter fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Definisjonene er hentet fra AR5 som er et nasjonalt klassifikasjonssystem for markslag som er utarbeidet av Norsk Institutt for Bioøkonomi (NIBIO).

Definisjonene av begrepene driftsulemper og miljøulemper er hentet fra rundskriv M-1/2013.

Driftsulemper er knyttet til fysiske forhold som gjør det tyngre å drive et bestemt jordbruksareal. Dvs. at jordbruksdrift på arealene krever større ressursinnsats og har større driftskostnader per daa enn jordbruksdrift ved enklere driftsforhold. Dette kan oppstå ved oppstykking av dyrkajord i forbindelse med f. eks. nedbygging av arealene.

Miljøulemper defineres som konflikter mellom landbruket og andre interesser som følge av landbruksdriften.

Beskrivelse av situasjonen

I forbindelse med strategi for økt matproduksjon i Gjemnes utarbeidet av NIBIO ble det utført en spørreundersøkelse hvor 52 % av bøndene svarte at tilgang på produksjonsarealer er en begrensende faktor for at de skulle øke sin produksjon. Statistikk fra Landbruksdirektoratet viser at fra 2000 til 2016 har antallet dekar det søkes om arealtilskudd for et gått ned med 539 dekar. Antall bønder med dyrkajord i drift er i samme periode gått ned med 52. Dette innebærer at hver bonde i år 2000 i gjennomsnitt drev 149 dekar, og at hver bonde i år 2016 i gjennomsnitt drev 209 dekar.

Utviklingen i de ulike delene av kommunene har variert signifikant. I deler av kommunen er det få aktive bønder igjen, og tilgangen på dyrkajord er god.

Kriterier

Gjemnes kommune er en viktig landbrukskommune, og de fleste grendesentra er i stor grad omkranset av dyrkajord eller dyrkbar jord. Spesielt kommunesenteret på Batnfjordsøra grenser til jordbruksarealer av høy verdi. Dette utløser en diskusjon om å finne alternative arealer samtidig som utbygging nær sentrum / kollektivtilbud er ønskelig. Her blir det derfor avveining mellom ulike regionale og sentrale føringer for planarbeidet.

Positiv eller nøytral virkning (grønn):

Tiltaket berører ikke fulldyrka jord, dyrkbar jord, beitemark eller skog med høy eller svært høy bonitet.

Noe negativ virkning (gul):

Tiltaket krever omdisponering av:

- Mindre enn 2 dekar fulldyrka jord av en større parsell
- Mindre enn 3 dekar fulldyrka jord som ikke grenser til dyrkajord
- Mindre enn 5 dekar dyrkbar jord som grenser til dyrkajord med god arrondering
- Mindre enn 10 dekar dyrkbar jord som ikke grenser til dyrkajord med god arrondering
- Mindre enn 15 dekar skog med høy eller svært høy bonitet.

Vesentlig negativ virkning (rød):

Tiltaket medfører omdisponering av:

- Mer enn 2 dekar fulldyrka jord av en større parsell
- Mer enn 3 dekar fulldyrka jord som ikke grenser til dyrkajord
- Mer enn 5 dekar dyrkbar jord som grenser til dyrkajord med god arrondering
- Mer enn 10 dekar dyrkbar jord som ikke grenser til dyrkajord med god arrondering
- Mer enn 15 dekar skog med høy eller svært høy bonitet.

Følgende grunnlag er brukt i utredningen:

Miljøstatus: <http://www.miljostatus.no/kart/>

Markslag fra AR5.

Nasjonale forventninger til kommunal planlegging (2015).

Naturmangfold

Naturmangfold omfatter biologisk mangfold, verneområder, inngrepsfrie områder, utvalgte og verdifulle naturtyper, prioriterte arter, rødlistearter og viktige artsforekomster / yngleområder.

Tilgjengelig kunnskap er lagt til grunn. Der det kan være behov for supplerende undersøkelser, kan det være aktuelt å kreve at tiltakshaver innhenter supplerende kunnskap i forbindelse med detaljplanlegging / reguleringsplan (jf. naturmangfoldloven §§ 9 og 11).

Positiv eller nøytral virkning (grønn):

Ingen kjente registreringer av verdifulle naturtyper eller rødlistearter.

Noe negativ virkning (gul):

Tiltaket ligger nær viktige naturtyper eller rødlistearter i kategorien nær truet.

Vesentlig negativ virkning (rød):

Berører verneområder eller viktige utvalgte naturtyper. Berører rødlistearter i kategorien sårbar, sterkt eller kritisk truet.

Følgende grunnlag er brukt i utredningen:

Miljøstatus: <http://www.miljostatus.no/kart/>

Naturbase.no, norsk rødliste – artsdatabanken

Nasjonale forventninger til kommunal planlegging (2015)

Vannmiljø

Positiv eller nøytral virkning (grønn):

Tiltaket berører ikke kartlagte vannforekomster.

Noe negativ virkning (gul):

Tiltaket forventes å gi begrenset virkning på vannforekomster.

Vesentlig negativ virkning (rød):

Tiltaket berører sårbare grunnvannsreservoar.

Tiltaket medfører bekkelukking.

Tiltaket forventes å gi større negativ virkning på tilgrensende vannforekomster.

Følgende grunnlag er brukt i utredningen:

Forskrift om rammer for vannforvaltningen

Hydrologisk kart – grunnvann

Register for nedbørsfelt (REGINE), www.nve.no

Vann-Nett.Portal

Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminneloven definerer kulturminner og kulturmiljø slik i § 2: «Med kulturminner menes alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Med kulturmiljøer menes områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.»

Det foreligger en regional kulturminneplan, og kulturminneplan for Gjemnes som ble vedtatt 26.09.2017.

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge.

Positiv eller nøytral virkning (grønn):

Tiltaket berører ikke registrerte kulturminner eller kulturmiljøer. Tiltaket berører i liten grad SEFRAK-registrerte objekter.

Noe negativ virkning (gul):

Tiltaket berører i stor grad SEFRAK-registrerte bygninger eller kulturminner.
Tiltaket berører lokalt/regionalt viktige kulturminner eller kulturmiljøer.

Vesentlig negativ virkning (rød):

Tiltaket berører i stor grad regionalt/nasjonalt viktige kulturminner/kulturmiljøer.

Følgende grunnlag er brukt i utredningen:

www.riksantikvaren.no

Miljøstatus: <http://www.miljostatus.no/kart/>

SEFRAK-registeret

Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur

Det vurderes hvordan tiltaket vil påvirke befolkningene muligheter for aktiv bruk av nærområder og større sammenhengende friluftsområder. Gode nærmiljøer og muligheter for fritidsaktiviteter er viktig for å sikre barn og unge gode oppvekst-vilkår.

Positiv eller nøytral virkning (grønn):

Tiltaket berører i liten grad friluftsområder / grønnstruktur / turstier. Tiltaket ligger utenfor strandsonen. Trygg skoleveg og adkomst til fritidsområder. Gode møteplasser og lekeområder.

Noe negativ virkning (gul):

Tiltaket berører i noen grad friluftsområder / grunnstruktur /turstier.

Tiltaket berører bebygd strandsone.

Begrenset tilgang mht. møteplasser og lekeområder.

Vesentlig negativ virkning (rød):

Tiltaket berører friluftsområder/grønnstruktur med store verdier.

Tiltaket ligger i uberørt strandsone.

Tiltaket mangler gode forbindelser mellom skole, bolig og fritidsområder.

Følgende grunnlag er brukt i utredningen:

Miljøstatus: <http://www.miljostatus.no/kart/>

www.morotur.no

www.stikkut.no

www.ut.no

Nasjonale forventninger til kommunal planlegging (2015).

Barn og unges interesser

Barn og unges oppvekstvilkår er nedfelt i plan- og bygningslovens formålsparagraf.

Positiv eller nøytral virkning (grønn):

Tiltaket berører i liten grad eller styrker barn- og unges interesser.

Noe negativ virkning (gul):

Tiltaket får noe negativ virkning for barn og unges interesser.

Vesentlig negativ virkning (rød):

Tiltaket kan ødelegge eller vesentlig forringe områder som benyttes til lek og rekreasjon for barn og unge.

Følgende grunnlag er brukt i utredningen:

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

Registrering av «barnetråkk» er forsøkt lagt til grunn.

Folkehelse

Hovedtrekkene i arealdisponeringen har betydning for blant annet krav til å sikre hensynet til helse, miljø, sikkerhet, universell utforming og barns særlige behov for leke- og oppholdsrom.

For at folkehelsearbeidet skal få den effekten og langsiktig plasseringen i kommunens arbeid er det viktig at temaet forankres i planstrategien og i kommuneplanen. Kunnskapsgrunnlaget er folkehelseprofilen

<http://www.kommunetorget.no/Temaomrader/Folkehelse/Planlegging-for-folkehelse-i-kommuner/Folkehelseprofiler/>.

Folkehelsearbeidet skal påvirke alt kommunen gjør og inkluderer alt fra rent drikkevann og sosial ulikhet til fysisk og psykisk helse. Kunnskap om innbyggerens helse vil gi et utgangspunkt for arbeidet videre. Dette gir et bilde på "hvor er vi", deretter bør det jobbes med spørsmålet "hvor skal vi".

Planlegging er avhengig av tverrfaglig samarbeid og medvirkning med ulike aktører. For å oppnå resultat er det også avgjørende at det settes av ressurser til handling, enten økonomisk eller menneskelig. Arbeidet bør være godt forankret blant politikere og administrativ ledelse for å bli prioritert i økonomidiskusjonen/handlingsprogrammet.

Positiv eller nøytral virkning (grønn):

Det ligger godt til rette for å ivareta god folkehelse for tiltaket.

Noe negativ virkning (gul):

Det medfører noen utfordringer å ivareta god folkehelse for tiltaket.

Vesentlig negativ virkning (rød):

Det medfører større utfordringer eller er ikke praktisk mulig å ivareta god folkehelse ved gjennomføring av tiltaket.

Følgende grunnlag er brukt i utredningen:

Kommunetorget.no

Universell utforming

Universell utforming er en langsiktig nasjonal strategi for å bidra til å gjøre samfunnet tilgjengelig for alle og forhindre diskriminering. Prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging.

Universell utforming dreier seg om utforming og tilrettelegging av fysiske forhold for å fremme like muligheter til samfunnsdeltakelse. Universell utforming tilfører kvaliteter i menneskeskapte omgivelser som er positive for alle innbyggere og for Norge som samfunn. Universell utforming tar høyde for mangfoldet av mennesker som til enhver tid lever i et lokalsamfunn og ser mennesket i et livsløpsperspektiv. Dette innebærer en innovativ tilnærming til planlegging og utforming og en ambisjon om stadig å finne bedre og mer inkluderende løsninger.

Positiv eller nøytral virkning (grønn):

Det ligger til rette for at tiltaket får god universell utforming.

Noe negativ virkning (gul):

Det medfører noen utfordringer å gi tiltaket god universell utforming.

Vesentlig negativ virkning (rød):

Det medfører større utfordringer å oppnå god universell utforming for tiltaket.

Følgende grunnlag er brukt i utredningen:

Fra regjeringens veileder:

Kommunen kan uavhengig av arealformål vedta bestemmelser til kommuneplanens arealdel. I tråd med [§ 11-9](#) Nr. 5. kan det gis grunnleggende bestemmelser om funksjonskrav, herunder universell utforming og tilgjengelighet til bygninger og arealer. Dette innebærer at universell utforming kan legges til grunn for alle de arealformål som er listet opp i [§ 11-7](#). Særlig viktig blir Nr. 1, 2 og 3 som omhandler hhv. bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og grønnstruktur. Her legges grunnlaget for å arbeide systematisk for økt sammenheng mellom de stedene/funksjonene folk er avhengig av til daglig (bolig, skoler, helse- og sosialtjenester, barnehager, transport- og vegnett). Slike bestemmelser kan gi en generell hjemmel for å stille reguleringsplankrav knyttet til alle enkeltområder og formål i kommuneplanens arealdel. Kommunen kan vurdere om det skal stiles mot andre krav enn minimumsbestemmelsene i teknisk forskrift for bygg mv.

Transportbehov og samferdsel

Det er et overordnet mål at trafikkvekst skal tas med gange, sykling og kollektivreiser. Gangavstand er i konsekvensutredningen satt til inntil 800 m ved slak helning på gangforbindelsen, redusert til 500 m ved større høydeforskjeller. Tilsvarende er sykkelavstand satt til inntil 4,0 km, redusert til 2,0 km ved større høydeforskjell.

Positiv eller nøytral virkning (grønn):

Gangavstand fra tiltaket til bussholdeplass er mindre enn 500 m. Det er etablert gang- og sykkelveg i området.

Noe negativ virkning (gul):

Avstand til bussholdeplass er mellom 0,5 og 1,0 km. Tiltaket utløser ikke behov for bygging av ny gang- og sykkelveg (GSV). Tiltaket utløser behov for mindre enn 200 m ny GSV.

Vesentlig negativ virkning (rød):

Tiltaket ligger i et område med svært begrenset kollektivtilbud.

Tiltaket utløser behov for bygging av mer enn 200 m ny GSV.

Følgende grunnlag er brukt i utredningen:

RPR for areal- og transportplanlegging.

<http://www.frammr.no/>

Lokalkunnskap.

Teknisk infrastruktur

Fortetting og ny bruk av eksisterende utbyggingsområder prioriteres. Det vektlegges videre at nye utbyggingsområder kan utnytte eksisterende infrastruktur for vann, avløp, veg, strøm og andre kabelanlegg.

Positiv eller nøytral virkning (grønn):

Tiltaket kan i hovedsak benytte eksisterende infrastruktur.

Noe negativ virkning (gul):

Tiltaket krever middels omfang av ny infrastruktur.

Vesentlig negativ virkning (rød):

Nødvendig infrastruktur mangler / tiltaket vil utløse behov for store investeringer i infrastruktur.

Følgende grunnlag er brukt i utredningen:

Eksisterende planer for teknisk infrastruktur.

Tjenestebehov

Tiltakets konsekvenser for barnehage- og skoleplass samt SFO.

Positiv eller nøytral virkning (grønn):

Barnehage, skole og SFO har god kapasitet i området.

Tiltaket vil få trygg skoleveg.

Noe negativ virkning (gul):

Tiltaket kan medføre at barnehage, skole og SFO i området får kapasitetsproblemer.

Tiltaket medfører stor avstand til skole / barnehage.

Vesentlig negativ virkning (rød):

...

Følgende grunnlag er brukt i utredningen:

Kommuneplanens samfunnsdel.

Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet

Gjemnes kommune har utarbeidet en overordnet analyse av risiko for uønskede hendelser (eks: flom, ras, skred, ulykker m.m.). Skrednett viser et stort omfang av aktsomhetsområder i Gjemnes kommune. For tiltak i aktsomhetsområder forutsettes at nødvendig utarbeiding av faresonekart gjennomføres i forbindelse med detaljplanlegging (reguleringsplan). For Batnfjordsøra er det utført flomsonekartlegging i 2004. Det forutsettes at klimapåslag vurderes ved utarbeiding av reguleringsplan.

Positiv eller nøytral virkning (grønn):

Ingen kjent risiko.

Noe negativ virkning (gul):

Arealer hvor kompenserende tiltak er aktuelt.

Vesentlig negativ virkning (rød):

Tiltaket berøres av fareområde.

Følgende grunnlag er brukt i utredningen:

Miljøstatus: <http://www.miljostatus.no/kart/>

Overordnet ROS-analyse for Gjemnes kommune.

Forurensning

Luftforurensning, forurenset grunn og radon er vurdert. Anbefalte luftforurensningsgrenser skal legges til grunn ved planlegging av ny virksomhet.

Positiv eller nøytral virkning (grønn):

Ingen grunnforurensning, god luftkvalitet, lav konsentrasjon av radongass.

Noe negativ virkning (gul):

Grunnforurensning påvist i tilgrensende område. Tiltaket ligger i vurderingssone for luftforurensning. Moderat sannsynlighet for høy konsentrasjon av radon.

Utbygging kan øke risiko for forurensning.

Vesentlig negativ virkning (rød):

Det er registrert forurenset grunn i området for tiltaket. Tiltaket ligger i rød sone for luftforurensning. Høy sannsynlighet for høy konsentrasjon av radon.

Utbygging øker risiko for forurensning.

Følgende grunnlag er brukt i utredningen:

Miljøstatus: <http://www.miljostatus.no/kart/>

T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging.

Støy

Det skal vurderes i hvilken grad støy fra tiltaket vil berøre natur- og friluftsområder, bebyggelse, grøntområder og kirkegårder / gravlunder. Videre vurderes hvordan støy fra omgivelser vil påvirke tiltaket.

Positiv eller nøytral virkning (grønn):

Tiltaket vil ikke medføre konflikt pga. støy.

Noe negativ virkning (gul):

Tiltaket ligger i vurderingssone for støy. Tiltaket vil gi noe økt støy.

Vesentlig negativ virkning (rød):

Tiltaket berører rød støysone eller tiltaket vil medføre konflikt pga. støy.

Følgende grunnlag er brukt i utredningen:

T-1442/2016 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.

Strategi for framtidig arealbruk

Strategi for framtidig arealbruk fastsettes i kommuneplanens samfunnsdel.

Positiv eller nøytral virkning (grønn):

Tiltaket samsvarer med strategi for framtidig arealbruk.

Middels eller vesentlig negativ virkning (rød):

Tiltaket samsvarer ikke med strategi for framtidig arealbruk.

Vurdering av planforslagets samlede virkning etter tema i KU

Landbruk

Samlet medfører plana omdisponering av 55,7 daa dyrkamark og 127,5 daa dyrkbar mark. Dette er en reduksjon på 39,3 daa dyrkamark og 12 daa dyrkbar mark i forhold til planforslaget som ble sendt på 1. gangs høring.

Omdisponeringen av dyrkamark kommer hovedsakelig i sammenheng med boligområdene på Nåstad (15 daa) og Eriksgården (9 daa) og utvidelsen av sykehjemmet på Batnfjordsøra (20 daa).

Avbøtende tiltak for landbruket ved bruk av overskuddsmasser fra utbygging skal vektlegges. Egnede områder tilføres overskuddsmasser der tette masser plasseres dypest, et lag med drenerende masser over dette, og øverst påføres humusjord/dyrkajord fra utbyggingsarealer. Etablering av fulldyrka arealer på denne måten krever godkjent søknad om nydyrking.

Det er satt av 3 områder i plana på tilsammen 34 daa til massedeponi for overskuddsmasser fra utbygging på dyrkamark.

Naturmangfold

For nye boligområder er det ingen tiltak som kommer i konflikt med registrerte arter eller naturtyper av stor forvaltningsmessig interesse.

Vannmiljø

Av totalt tre områder for større boligtomter («hobbylandbruk») medfører to områder dels omdisponering av myr.

Kulturminner og kulturmiljø

Det antas at de fleste nye boligområder har potensiale for funn av fornminner, men spesielt Eriksgården og Nåstad som ligger på dyrkamark i nærheten av registrerte funn.

Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur

To områder er vurdert å ha middels god tilgang på områder for friluftsliv m.m.

Barn og unges interesser

To nye boligområder vurderes middels egnet mens øvrige er godt egnet.

Universell utforming

Pga. terrenghelning vurderes det noe utfordrende å oppnå UU på 2/3 av nye boligområder.

Folkehelse

Ett område regnes som middels egnet.

Transport/samferdsel

Tiltak som ligger i rimelig avstand fra E39, har god tilgang på busstilbud. For øvrige områder er tilbudet mer begrenset.

Teknisk infrastruktur

Om lag halvparten av nye tiltak har god tilgang på teknisk infrastruktur, mens den andre halvparten krever noe nyanlegg eller oppgradering av eksisterende anlegg.

Tjenestebehov

Nye tiltak som ligger nær Batnfjordsøra, Torvikbukta og Angvika har tilgang på både dagligvarebutikk, skole og barnehage i nærområdet. Øvrige tiltak utløser noe ekstra transportbehov for å nå daglige tjenestebehov.

Risiko og sårbarhet

Knappt en tredel av nye tiltak er berørt av aktsomhetsområder som må sjekkes ut ved detaljregulering.

Forurensning

Det er kun massetak som forventes kan gi noen utfordringer med støy og støv, spesielt ved boring, sprenging, knusing og sortering av masser.

Støy

For noen få tiltak ligger mindre deler av planområdet i gul støysone, som må tas hensyn til ved detaljregulering.

6 RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE (ROS)

Gjemnes kommune har utarbeidet en overordnet risiko- og sårbarhetsanalyse godkjent av kommunestyret i møte 28.03.17 sak 11/17.

PBL § 4-3 krever at det ved utarbeidelse av planer for utbygging skal utføres en analyse av alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Resultatene fra ROS-analysen vil også kunne benyttes ved vurdering av tiltak etter pbl § 1-6 i eksisterende utbyggingsområder.

Aktsomhetsområder med mulig fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen med hensynssone, jf. §§ 11-8 – 12-6. For hensynssoner skal planmyndigheten vedta nødvendige bestemmelser som er nødvendige for å avverge skade og tap.

Gjennom konsekvensutredningen for nye forslag til arealbruk er potensialet for uønskede hendelser vurdert. For tiltak innenfor aktsomhetsområder forutsettes at nødvendig utbedring av faresonekart gjennomføres i forbindelse med detaljplanlegging.

Når nye areal skal utbygges eller endres vesentlig, skal det gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyse, jf. plan- og bygningslovens § 4-3. Dette gjelder for alle områder, uavhengig av resultat fra konsekvensutredningen i kommuneplanen.

Klimaendringer utgjør en betydelig del av risikobildet i kommunen. Hovedtrenden for klimaendringene fram mot år 2100 er et varmere og våtere klima. Topografien i Gjemnes kommune karakteriseres i stor del av fjord og fjell, og storparten av bygningsmassen ligger i skrånende terreng ved foten av fjellene. Deler av bebyggelsen, spesielt i Batnfjordsøra ligger i tillegg nært havnivå. Bygningsmassen er derfor spesielt utsatt for flom- og skredhendelser, som vi trolig vil se mer av på grunn av klimaendringene.

I det følgende er en spesiell vurdering av nye utbyggingsområder som et tillegg til generell overordnet ROS. Utbyggingsområdene vurderes mot risikofaktorer som vil kunne gi fysiske konsekvenser knyttet til utsatte områder og som med dette er spesielt relevante å vurdere opp imot arealbruken.

Havnivåstigning inkl. bølgepåvirkning og stormflo

Havnivåstigninga kan føre til at stormflo og bølger strekker seg lenger inn på land, enn hva som er tilfelle i dag. Det betyr at område som ligg lavt og nær havet blir liggende mer utsatt til i framtida.

Gjemnes vil fram til 2050 ha en beregna havstigning på 13 cm (6-28), 100 års stormflo 220 cm (211-233). I 2100 sammenliknet med 2000 en bereknet havstigning 60 cm (37-92) og stormflo 270 cm (247-302).

Dette må tas hensyn til ved bygging i lavereliggende områder langs sjøen. Nye tiltak i planforslaget som må vurderes er:

BFH-2	Silstadbukta hyttefelt på gbnr. 63/1 Kvalvåg
BNF	Samtlige naustområder
T-2	Turveg Øre, første del ved elveosen, gnr 21
T-3	Turveg langs Batnfjordselva, nordøstlig del
BOP	Tomt for ny sjukeheim på gbnr. 30/5
BFT	Tilbygg hotell i Angvik, gbnr 83/1
BFT	Utleiehytter Varvika, gbnr. 69/1

Flomfare/isgang/flomskred

Det må forventes økende flomfare langs allerede flomutsatte vassdrag og økende flomfare i mindre bekker som ikke tidligere har hatt flomproblem. Jord som er mer vassmetta i lengre perioder vil øke sannsynlighetene for skred og flom.

Områder som må vurderes er tiltak nær elver, bekker og innsjøer:

B-1	Boliger Nåstad gnr 29/1 (bekk)
B-12	Boligfelt Flemma gnr 70/1 m.fl. (bekk)
BFH-1	Asplibekken hytter og naust gnr 10/1 m.fl. (flere bekker) Is på Fosterlågen har tidligere skadet naust.
BRU-1	Sand- og grustak Torvikdalen gnr 4/8 (elv) Mulig erosjon langs elva må vurderes ved regulering.
BRU-2	Sand- og grustak Varvik gnr 69/2 (bekk og elv)
T-3	Turveg langs Batnfjordselva gnr 30, 31, 40 og 41
T-4	Turveg/snarveg Solsida boligfelt – sentrum
BOP	Tomt for ny sjukeheim gnr 30/5 (elv og bekk)
-	Massedeponi gnr 41/9 og 12 (elv og bekk)

Skrednett viser aktsomhetsområder for flom. Spesielt langs Batnfjordselva omfatter dette store områder. For ny sjukeheimstomt er det utarbeidet nytt flomsonekart. Det vises til bestemmelser til kommuneplanen § 6.5.

Snøskred og steinsprang samt jord- og flomskred

Ved økt nedbør vil skredfaren bli større. Mere snø om vintrene og mye regn sommerstid bidrar til en betydelig økt risiko for skred. Her vil områder som allerede er skredutsatt få en økt risiko, men og nye rasutsatte område vil komme til.

Skrednett viser at store deler av Gjemnes kommune ligger innenfor aktsomhetsområder for skred. Innenfor disse områdene må den reelle skredfaren sjekkes ut av fagkyndig før det kan

gis tillatelse til tiltak etter § 1-6. I noen tilfeller kan det være aktuelt med avbøtende tiltak, for eksempel ved at det ilegges hogstforbud i terrenget ovenfor tiltaket.

De nye aktsomhetskart for ulike typer skred har gjort terskelen for å bygge spredt enda høyere.

Følgende nye utbyggingsområder krever fagkyndig vurdering av geolog senest ved detaljregulering:

B-1	Boliger Nåstad gbnr. 29/1
B-19	Boliger Hamnahågen gbnr. 3/2, 6
B-7	Boliger Havnen, gbnr. 50/3,5
B-8	Boliger Ørlia, gbnr. 25/16
B-11	Boliger Flemma, gbnr. 70/22, 38, 107, 118
B-12	Flemma gbnr. 70/1, 4, 22
BFN-2	Naustområde Frekhaugen/Gjemnes gbnr. 53/15
BFN-3	Naustområde Gagnat gnr 73/6
BFN-4	Naustområde/småbåthavn gnr 83/2 Angvik
BRU-1	Sand- og grustak Torvikdalen gnr 4/8
BRU-2	Sand- og grustak Varvika gnr 69/2
T-2	Turveg Øre
T-3	Turveg langs Batnfjordselva
T-4	Turveg Batnfjord/Solsida
BOP	Tomt for ny sjukeheim (rapport foreligger)
BFT	Utleiehytter Varvika gbnr. 69/1
BFT	Utleiehytter Brakstad gbnr. 88/3
BFT	Turistanlegg Sandnes gbnr. 12/2

Det vises forøvrig til § 6.4 i planbestemmelsene og til hensynssone H310 i plankartet.

Kvikkleireskred

Det er påvist 4 større aktsomhetsområde i Gjemnes kommune. Kun ett nytt utbyggingsområde kan bli berørt: BOP Tomt for ny sjukeheim. Grunnundersøkelser er gjennomført både av selve tomten og av kvikkleirefeltet i Indergardlia. Det ble ikke funnet kvikkleire på sykehjemstomten og tomten ligger ikke i løsn- eller utløpsområdet til en kvikkleiresone.

Det vises forøvrig til § 6.7 i planbestemmelsene og til hensynssone H310_1 i plankartet.

Overvann

Mer intens nedbør og hurtigere avrenning etter utbygging krever spesielle hensyn ved detaljregulering og planlegging av avløpsanlegg/overvannshåndtering. Dette gjelder nesten alle typer tiltak.

Vindeksponering

Orkanen i 1992 medførte noe bygningsmessige skader. De fleste skyldes trolig mangelfull avstiving og festing av kledning. Avbøtende tiltak vil være tilstrekkelig kontroll av prosjektering og utførelse. Risiko for treffskader fra store trær i eller nær nye utbyggingsområder vurderes ved klargjøring av nye utbyggingsområder.

Ekstreme snøfall

Det forventes mer ekstrem nedbør. Dette kan medføre store mengder våt og tung snø. Beredskap for rydding av tak må derfor vurderes ved prosjektering av nybygg.

Skog- og lyngbrann

Utbyggingsarealer som grenser til skogområder kan være utsatt ved eventuell skogbrann. Risiko og eventuelle avbøtende tiltak skal vurderes ved detaljregulering.

Transport av farlig last

Det er E39 som har klart størst omfang av slik transport. Selv om overordnet ROS viser at uønsket hendelse i hele kommunen er mindre sannsynlig, vurderes det lite sannsynlig med slik hendelse nær nye utbyggingsområder, og konsekvens for mennesker innenfor disse utbyggingsområdene vurderes som kritisk. Risiko blir dermed akseptabel.

Trafikksikkerhet

Det er lagt vekt på at nye utbyggingsområder skal utnytte eksisterende lokalveger og gang-/sykkelveger. For noen områder der eksisterende infrastruktur ikke gir tilfredsstillende trafikksikkerhet, er aktuelle kompenserende tiltak vurdert gjennom f.eks. utbyggingsavtaler og rekkefølgekrav i reguleringsplaner.

Elektromagnetiske felt

Følgende områder berøres av høgspentlinjer:

B-1	Boliger Nåstad gnr 29/1
BFH-2	Silstadbukta hyttefelt gnr 63/1
BRU-1	Sand- og grustak Torvikdalen gnr 4/8
BRU-2	Sand- og grustak Varvik gnr 69/2
T-3	Turveg langs Batnfjordselva
T-4	Turveg/snarveg Solsida – Batnfjordsøra
A-4	Massedeponi Batnfjordsøra gnr 42/9 og 12

For område B-1 forutsettes omlegging/kabling av aktuell strekning 22 kV-linje. For område BFH-2 forutsettes at nye hytter plasser i tilstrekkelig avstand fra 132 kV-linje. Massetak, turveger og massedeponi medfører ikke langvarig eksponering på brukere.

Det vises forøvrig til § 6.6 i planbestemmelsene og til hensynssone H740 i plankartet.

Radon

Krav til radonsperre gjelder selv om målinger i alle kommunale bygninger har vist lave verdier. Store lokale variasjoner kan forekomme.

El-forsyning

Det forutsettes at ny sjukeheim får nødstrømsaggregat med tilstrekkelig kapasitet, og at varmeanlegget kan styres med nødstrøm.

Drikkevassforsyning

Av overordnet ROS-analyse går det fram at Torvikbukt vannverk (privat) ved lite snø og langvarig kulde kan få kapasitetsproblemer. Torvikbukt vassverk har den siste tiden foretatt grunnboringer etter reservekilder og situasjonen er forbedret. Det foregår i tillegg forhandlinger med Batnfjord vassverk og Gjemnes kommune om samarbeid. Et alternativ kan være sjøledning fra Høgset til Torvika.

Det vises forøvrig til § 6.1 i planbestemmelsene og til hensynssone H110 i plankartet.

Brannberedskap

Overordnet ROS viser at kommunen har god slokkevannkapasitet overalt der det er framkommelig for brannbiler. Av nye utbyggingsområder må Asplibekken hytteområde og spesielt Åbakkli hytteområde vurderes ved detaljregulering.