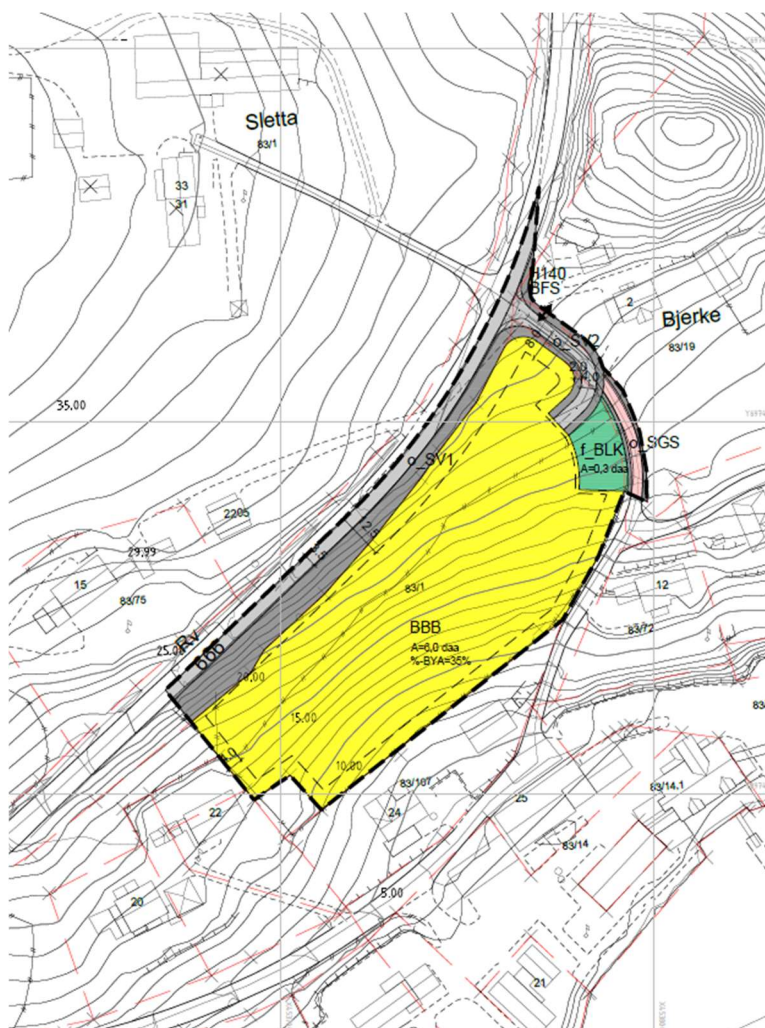


DETALJREGULERING I GJEMNES KOMMUNE.

”Sjøbakken Veranda ”

Planbeskrivelse



Planident: 20190001

Dato: 22.01.2020

Revidert: 14.05.2020

Saksnummer:

Innhold

1. SAMMENDRAG	4
2. NØKKELOPPLYSNINGER	4
3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	4
Bakgrunn og intensjonen med planarbeidet	4
4. PLANPROSSESSEN	5
5. GJELDENE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER.....	5
6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON).....	7
6.1 Plassering.....	7
6.2 Avgrensning	9
6.3 Bruk av/status til tilstøtende areal.....	9
6.4 Eksisterende bebyggelse og arealbruk	10
6.5 Landbruk-, natur- og ressursgrunnlaget/markslag/grunnforhold	11
6.6 Topografi/landskapstrekk.....	12
6.7 Verneinteresser/kulturminner	12
6.8 Miljøfaglige forhold, lokalklima og biologisk mangfold	16
6.9 Trafikkforhold	17
6.10 Teknisk infrastruktur	18
6.11 Kollektivbetjening	19
6.12 Funksjonsanalyse - Barnehage og skole	19
6.13 Grønne interesser, barn og unges interesser.	20
6.14 Universell utforming.....	21
6.15 Juridiske forhold	21
6.16 Interessesetninger.....	21
7. Utredninger i samsvar med forskrift om konsekvensutredninger	22
8. Beskrivelse av planforslaget	22
8.1 Innledning/hensikten med planforslaget.....	22
8.2 Arealoppgave.....	22
8.2.1 Bebyggelse og anlegg	22
Bolig	22
Fellesområder/uteoppholdsareal/lekeplass	23

8.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	23
Veg, trafikk og trafiksikkerhet.....	23
Annen infrastruktur	24
8.2.3 Friområder/friluftsmål.....	25
8.2.4 Hensynssoner og avbøtende tiltak.....	25
8.3 Risiko og sårbarhet, jf. sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarhet i samfunnsplanleggingen.....	25
8.4 Juridiske forhold	28
8.5 Interessemotsetninger.....	28
9. Konsekvenser av planforslaget	28
9.1 Overordnede planer og vedtak	28
9.2 Eksisterende reguleringsplaner	29
9.3 Eksisterende bebyggelse og innbyggere i området	29
9.4 Hvordan er bokvaliteten for nye innbyggere?	29
9.5 Natur- og ressursgrunnlag (næringsinteresser).....	29
9.6 Konsekvenser for næringslivet i området.....	29
9.7 Konsekvenser for landskap og topografi.....	29
9.8 Konsekvenser for verneinteresser/kulturminner	30
9.9 Konsekvenser for miljøfaglige forhold og biologisk mangfold.....	30
9.10 Konsekvenser for den trafikale situasjonen.....	31
9.11 Konsekvenser for teknisk infrastruktur	31
9.12 Konsekvenser for kapasitet ved barnehage og skole	31
9.13 Konsekvenser for grønne interesser/folkehelseprinsippet	32
9.14 Konsekvenser for barn og unges interesser.....	32
9.15 Konsekvenser for universell utforming	32
9.16 Risiko- og sårbarhetsanalyse.....	32
9.17 Drift og vedlikehold av veg- og grøntanlegg/lekeplass	32
9.18 Juridiske/økonomiske konsekvenser for kommunen	32
9.19 Utbyggings-/opparbeidingsavtale	32
9.20 Gjennomførbarhet.....	33
10 Innspill og merknader Sjøbakkan Veranda.....	35
Sammendrag av innspill og merknader med forslagstiller sin kommentar	35

1. SAMMENDRAG

Det er mangel på leiligheter tilrettelagt for seniorer i denne delen av Gjemnes kommune. Forslagstiller ønsker derfor å legge til rette for et leilighetsbygg i Sjøbakkan sentralt plassert i Angvik. Det er gode solforhold på området, flott utsikt til fjord og fjell og kort veg til butikk, Angvik Gamle Handelssted og Bygdestua. Det legges opp til inntil 10 leiligheter med felles garasjeanlegg.

2. NØKKELOPPLYSNINGER

Adresse	Sjøbakkan, 6636 Angvik
GID	Gnr 83, bnr 1
Gjeldende planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	Framtidig boligområde i forslag til ny arealdel av kommuneplanen.
Forslagstiller	Angvik Boligutvikling AS
Grunneiere (sentrale)	Johan Angvik
Plankonsulent	Angvik Prosjektering AS
Hovedformål i ny plan	Boligformål
Planområdets areal i daa	Ca 8 daa
Ant. nye boenheter/nytt næringsareal (BYA/%BYA)	10 boenheter/35 %BYA
Aktuelle problemstillinger (støy, byggehøyder, o. l.)	Nei
Er det kommet varsel om innsigelse (j/n)	Nei
Krav om konsekvensutredning (j/n)	Nei- avklart i forslag til kommuneplanens arealdel 2019-2031
Oppstartsmøte, dato	05.02.2019
Kunngjøring oppstart, dato	09.02.2019
Komplett forslag mottatt, dato	

3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Bakgrunn og intensjonen med planarbeidet

Vi blir stadig flere eldre i Norge. Det er fokus på «eldrebølgen» og at vi blir færre som kan ta oss av de stadig flere eldre. Fram mot 2040 blir vi 500 000 flere pensjonister mens vi bare blir 100 000 flere arbeidstakere (kilde: Prognosesenteret). Samtidig er de eldre generelt sett spreke i dag og de ønsker å bo hjemme lengst mulig. Dette er også samfunnsøkonomisk sett veldig bra. Kostnaden for en sykehjemsplass er ca 1 million mer pr år enn om denne personen bor hjemme og får hjelp fra hjemmetjenesten (kilde: Husbanken). Det er derfor

viktig å kunne tilby gode bomiljø for de eldre. I indre del av Gjemnes er det liten tilgang på leiligheter tilpasset de eldre. Forslagstiller ønsker med planforslaget å legge til rette for leiligheter for de eldre der de kan bo godt lenge.

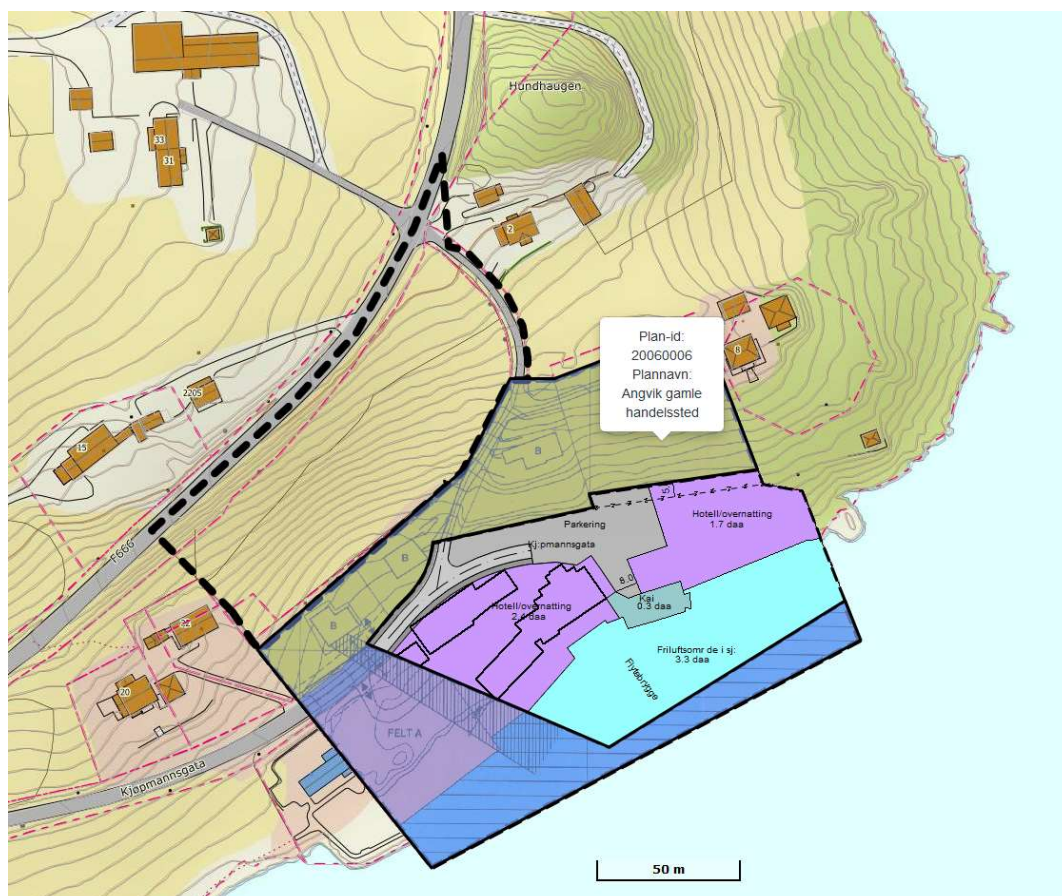
4. PLANPROSSESSEN

Oppstartsmøte med Gjemnes kommune ble avholdt 05.02.2019. Brev/e-post med varsel for planoppstart ble sendt berørte naboer og instanser 07-02-2019. Annonsering av planoppstart ble publisert i Romsdals budstikke, www.angvik-prosjektering.no og www.gjemnes.kommune.no 09.02.2019. Merknadsfrist var 28.03.2019.

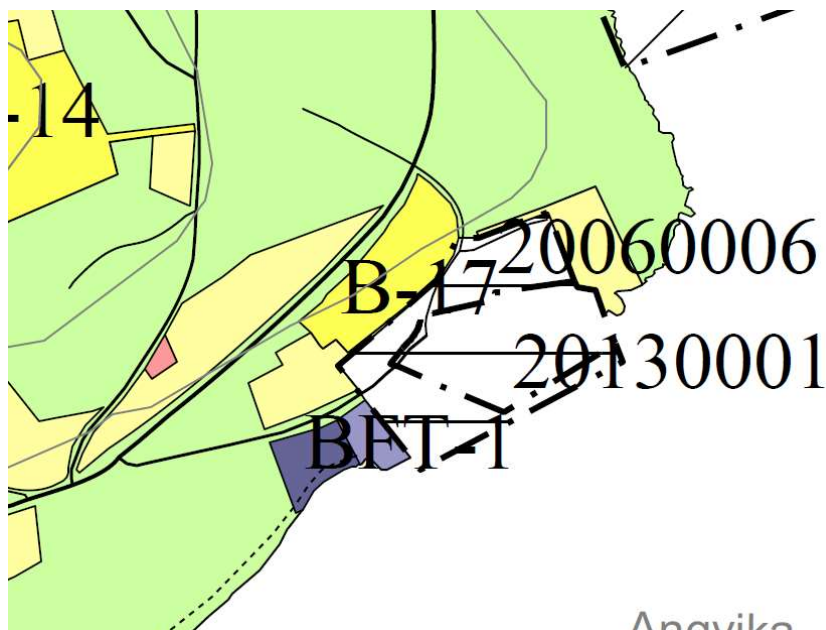
Gjemnes kommune har ikke stilt krav om konsekvensutredning eller planprogram.

5. GJELDENE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER

Planområdet grenser i sør til reguleringsplan for Angvik Gamle Handelssted, planid 20060006 og 20130001 (www.gjemnes.kommune.no):



Planområdet er avsatt til framtidig boligområde i kommuneplanens arealdel (2019-2031, B 17):



Angvik

Fra planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel og vurderingen av B-17:

B-17		
Innspill fra: Angvik Bygdelag / Angvik byggekompani		
Område: Angvika, ca. 6,5 daa i skråningen ovenfor hotellet.		
Foreslått formål: Boliger		
		
Tema	Konsek.	Beskrivelse av konsekvens
Landbruk	Red	Nedbygging av 6,5 daa fulldyrka jord (svært bratt 1:3).
Naturmangfold	Green	Berører ikke viktige registrerte arter eller naturtyper.
Vannmiljø	Green	Avrenning antas å få liten virkning på vannmiljøet.
Kulturminner og kulturmiljø	Yellow	Potensiale for fornminner?
Friluftsliv, nærmiljø, grønnstr.	Green	Gangavstand til ballplass, turveg og badeplass.
Barn og unges interesser	Yellow	Adkomst til skole m.m. krever kryssing av fylkesveg.
Folkehelse	Green	Egnet for å ivareta god folkehelse.
Universell utforming (UU)	Red	Helning ca 1:3 en vesentlig utfordring for UU. Terrasse.
Transport	Yellow	Begrenset tilgang på buss.
Teknisk infrastruktur	Yellow	God adkomst en utfordring.
Tjenestebehov	Green	De fleste daglige tjenestebehov innenfor gangavstand.
Risiko og sårbarhet	Green	Ingen kjente registreringer.
Forurensning	Green	Liten forurensning, forutsetter rensing av avløp.
Støy	Yellow	Øvre del berører gul sone ved FV666?
Strategi for arealbruk	Yellow	Lokaliseringa skaper noe ekstra transportbehov.
Samlet vurdering: Området er middels egnet ifølge KU. Helning er en utfordring.		
Byggekompaniet ønsker å vurdere mulige terrasseboliger på området.		
Middels egna (35 p).		
Konklusjon: Området tas med i den videre planprosessen.		

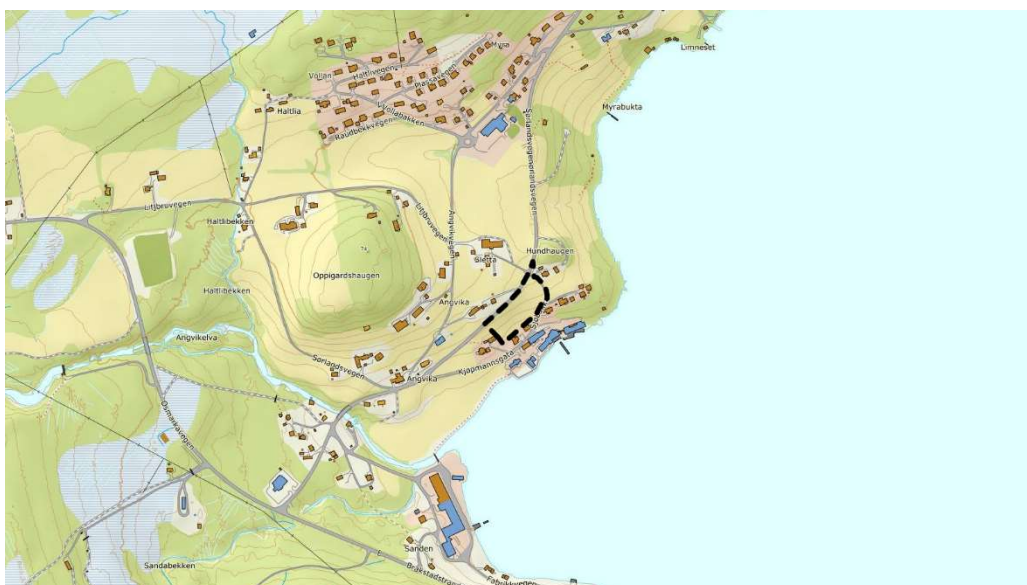
Nedbygging av 6,5 daa fulldyrka jord som er bratt er eneste negative konsekvens som framkommer av konsekvensvurderingen. Samlet sett er området middels egnet for nye boliger.

6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)

6.1 Plassering

Sjøbakkan Veranda ligger i Angvik, Gjemnes kommune. Planområdet ligger like nord for Angvik Gamle Handelssted. Angvik har ca 300 innbyggere, bygda har egen barneskole, barnehage, kunstgrasbane, butikk, hotell, flere museer, næringspark og treningssenter. I tillegg er det et eget skitrekk ca 7 km vest for Angvik, i Fagerlia. Det er flere kulturtilbud i bygda; Angvik hornmusikk, Angvik idrettslag og Angvik hestesportklubb.

Fra www.gjemnes.kommune.no:



Fra <https://www.geodata.no/produkter-og-tjenester/3d>, planområdet sett fra sør:



Planområdets avgrensing:



Det er kort veg til barnehage og barneskole med kunstgrasbane, ca 400 meter fra planområdet. Til dagligvarebutikk er det ca 600 meter og til Angvik Næringspark er det ca 400 meter. Angvik Gamle Handelssted med hotell, restaurant, bygdestue, museum, spa-avdeling og kunstutstilling, ligger ca 100 meter sør for planområdet:



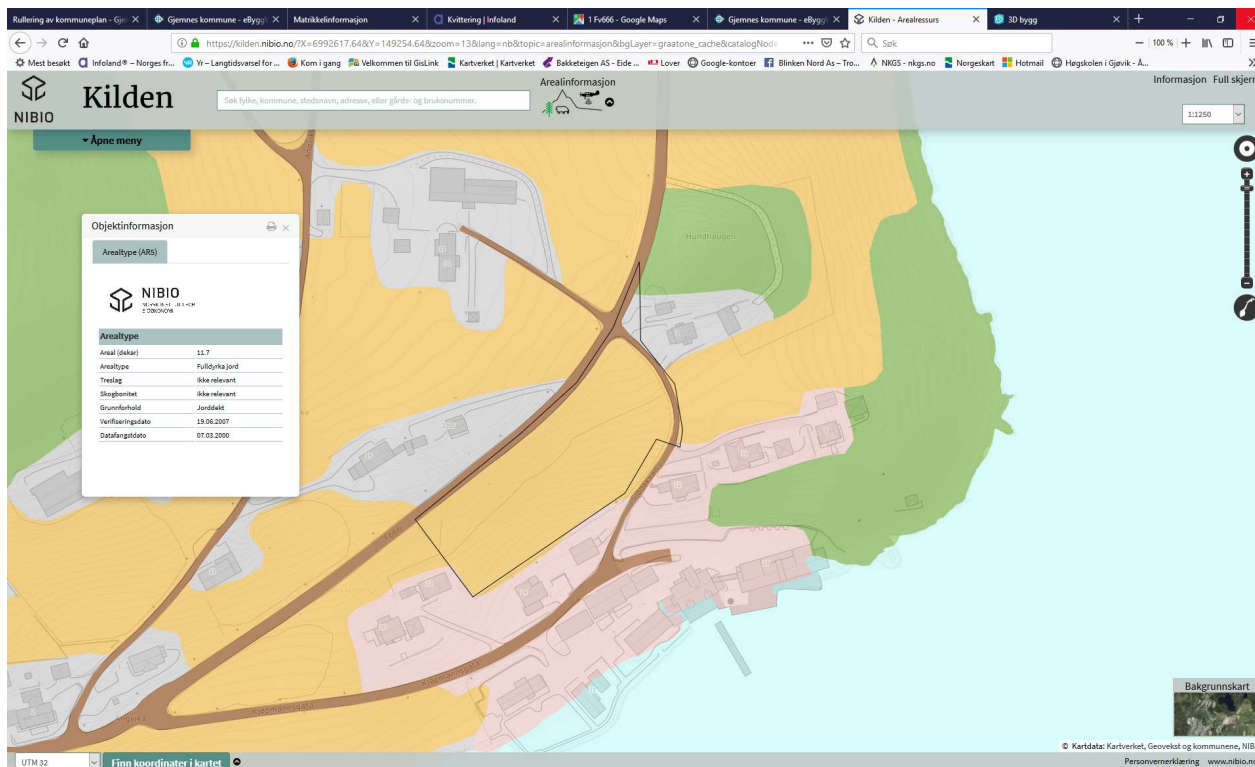
6.2 Avgrensning

Planområdet grenser i sørvest til gnr 83 bnr 86 og 87. Mot nordvest følger planområdet senterlinje av Sørlandsvegen (fylkesveg 666, del av gnr 83 bnr 128). Mot nordøst grenser planområdet til gnr 83 bnr 19. Mot sør går planavgrensningen på øversiden av Sjøbakkan og videre langs grensen mot gnr 83 bnr 10.

6.3 Bruk av/status til tilstøtende areal

Planområdet grenser i vest, nord og øst til landbruksarealer, dyrka mark og bebyggelse.

<https://kilden.nibio.no>:



6.4 Eksisterende bebyggelse og arealbruk

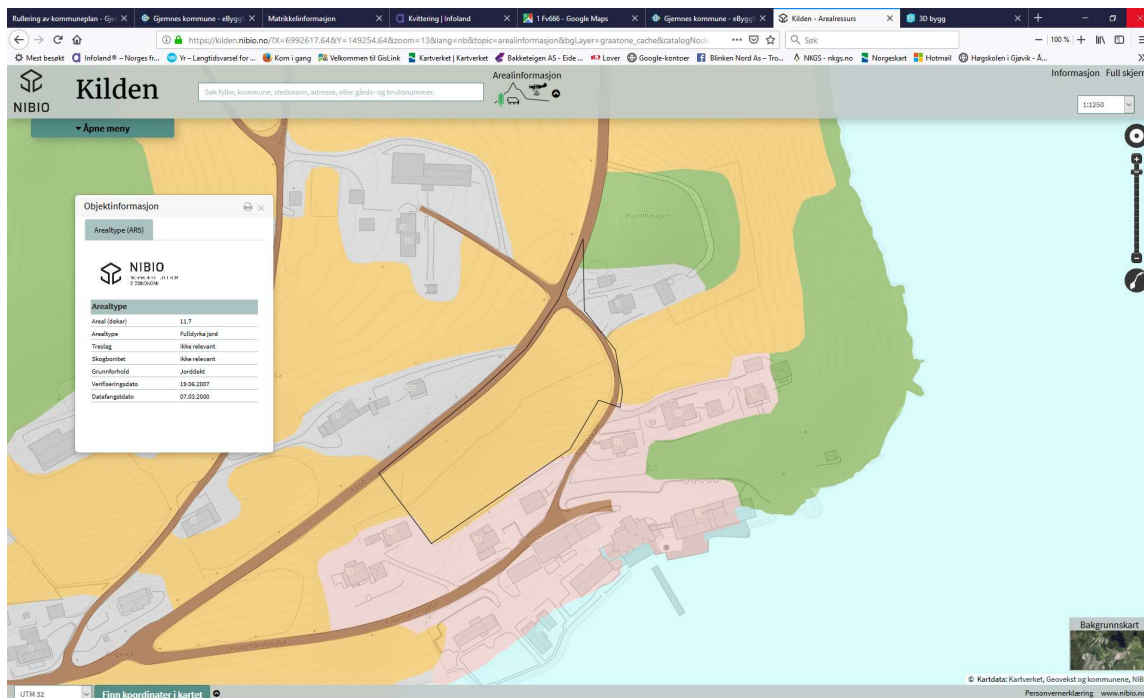
Innenfor planområdet ligger det ingen eksisterende bygg. Nærmeste nabo er bebyggelsen på gnr 83 bnr 19, Bjerke, et lite gårdsbruk utskilt fra Sletta (gnr 83 bnr 1) i 1924. Videre ligger det 3 eneboliger i sørøst, hhv Bjørkly, Fjordgløtt og Hasselbakken. Sør for planområdet ligger Angvik Gamle Handelssted med hotell, museum, badehus, spa og kunstutstilling

<https://www.classicnorway.no/hotell/angvik-gamle-handelssted/>:

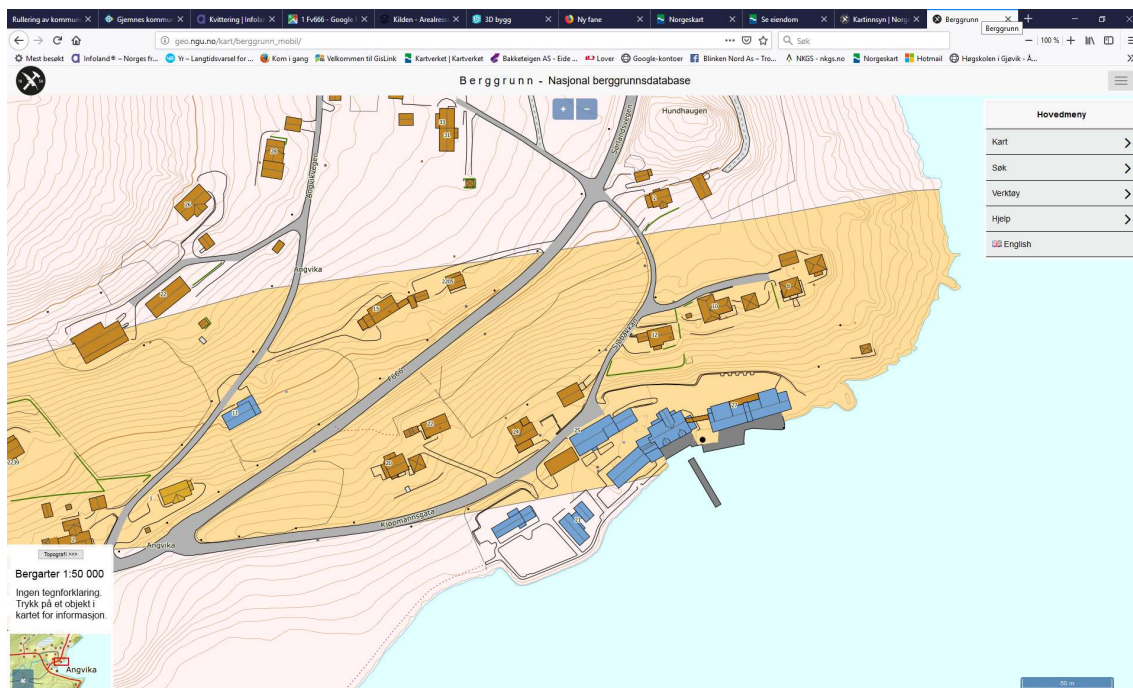


6.5 Landbruk-, natur- og ressursgrunnlaget/markslag/grunnforhold

6,5 daa av planområdet er fulldyrka jfr pkt 6.3 over (<https://kilden.nibio.no>):

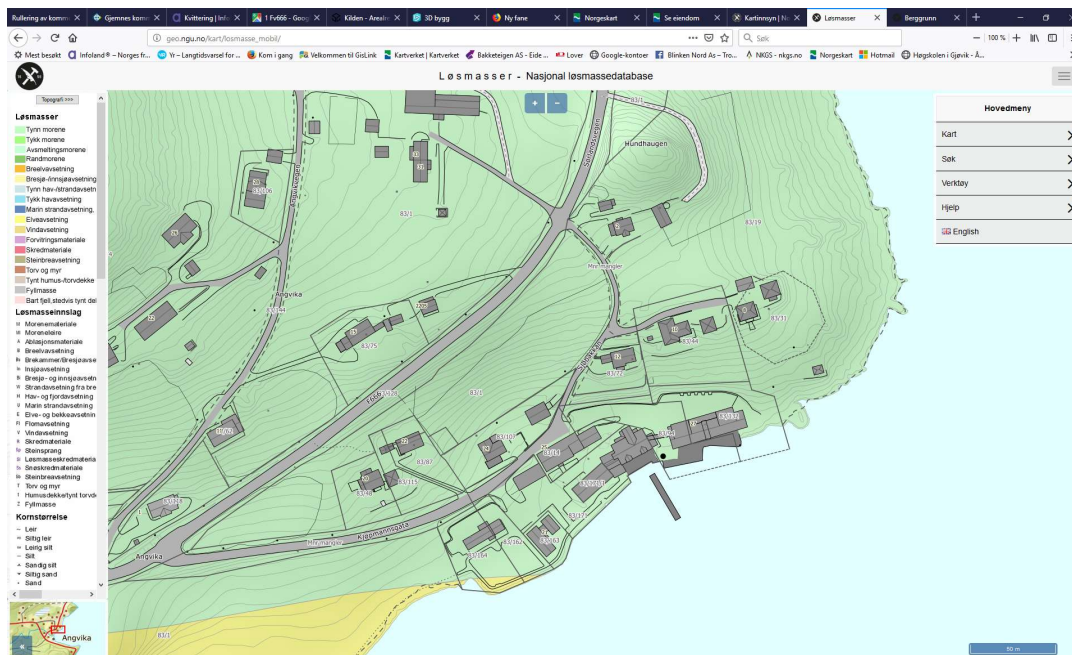


Berggrunnen består av Paragneis, amfibolitt (http://geo.ngu.no/kart/berggrunn_mobil/):



Området er dekt av morenemasser over berggrunnen

(http://geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/):

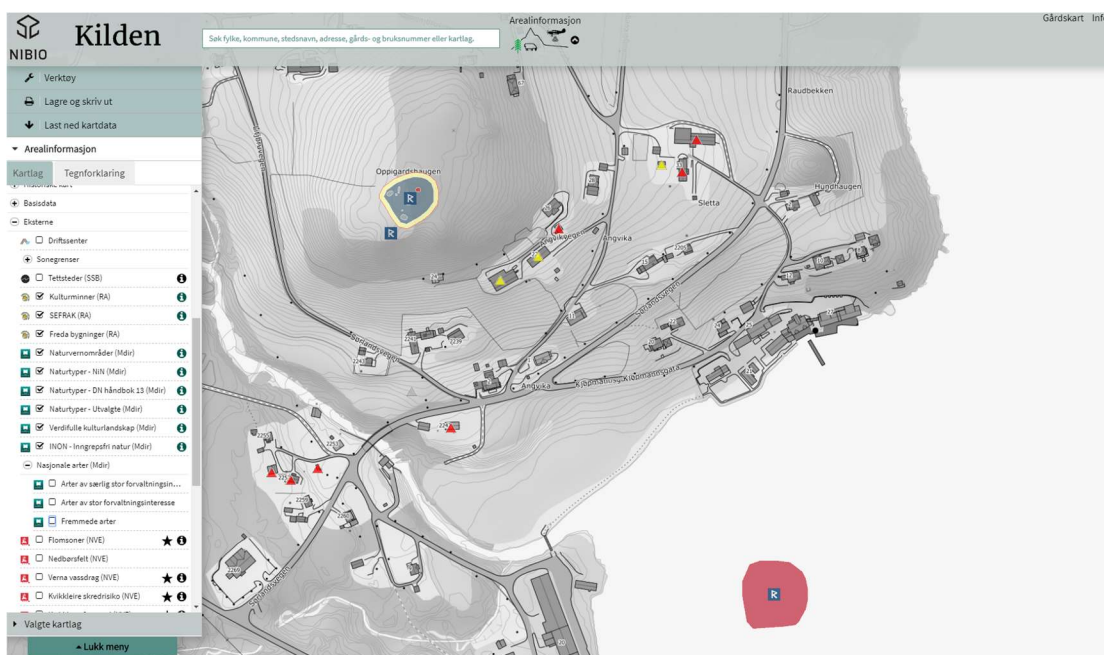


6.6 Topografi/landskapstrekk

Planområdet ligger i en sørøstvendt helling med stigning mellom 1:3 og 1:5. Vestre del er brattest og østre del slakest.

6.7 Verneinteresser/kulturminner

<https://kilden.nibio.no> ble sjekket 21.01.2020. Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. Den Trondhjemske Postvei går like sør for planområdet og i tillegg er det i forbindelse med planarbeidene for Oppigardshaugen bustadfelt gjort funn som er fredet etter Kulturminneloven:





Det er registrert et automatisk fredet kulturminne i Angvikbukta. Dette er et anker av typen Admiralty pattern anchor frå andre halvdel av 1800- tallet (<https://kulturminnesok.no/>)

I tillegg er det registrert dyrkingsområde datert til eldre jernalder og et bosetningsområde datert til yngre steinalder ved Skjølsvik

(<https://kulturminnesok.no/>).



Ved sjekk i www.unimus.no er det registrert to funn i nærheten av pålanområdet, en spydspiss av skifer ved Sør- Haltlia datert til yngre steinalder og en pilspiss av skifer ved Myra datert til yngre steinalder:



Det er registrert flere SEFRAC- bygg i nærheten av planområdet, blant annet stabburet på Oppigarden, våningshuset og løa på Sletta og våningshus og løa på Sør- Haltlia.

<https://kulturminnesok.no> er undersøkt 21.01.2020. Det er registrert flere brukerminner i området; et krigsminne på Oppigardshaugen. Dette er rester etter en tysk vaktpost frå 2. verdenskrig (foto Bernt Angvik 2009, registrert av Bernt Angvik 22.01.2017):



I tillegg er det rester den gamle kraftstasjonen og rester etter en gammel kvern langs Angvikelva:

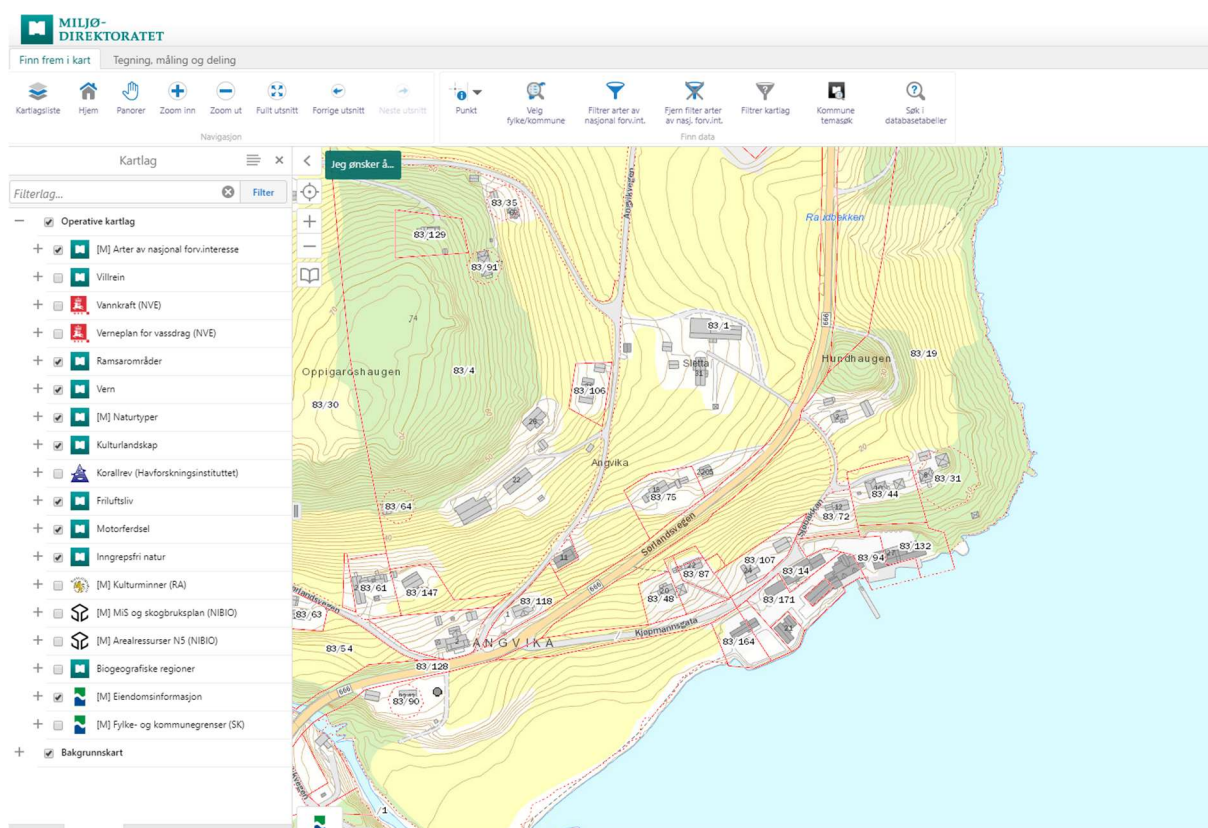


I Sannadalen er det ei gammel steinbru, Sannadalsbrua:

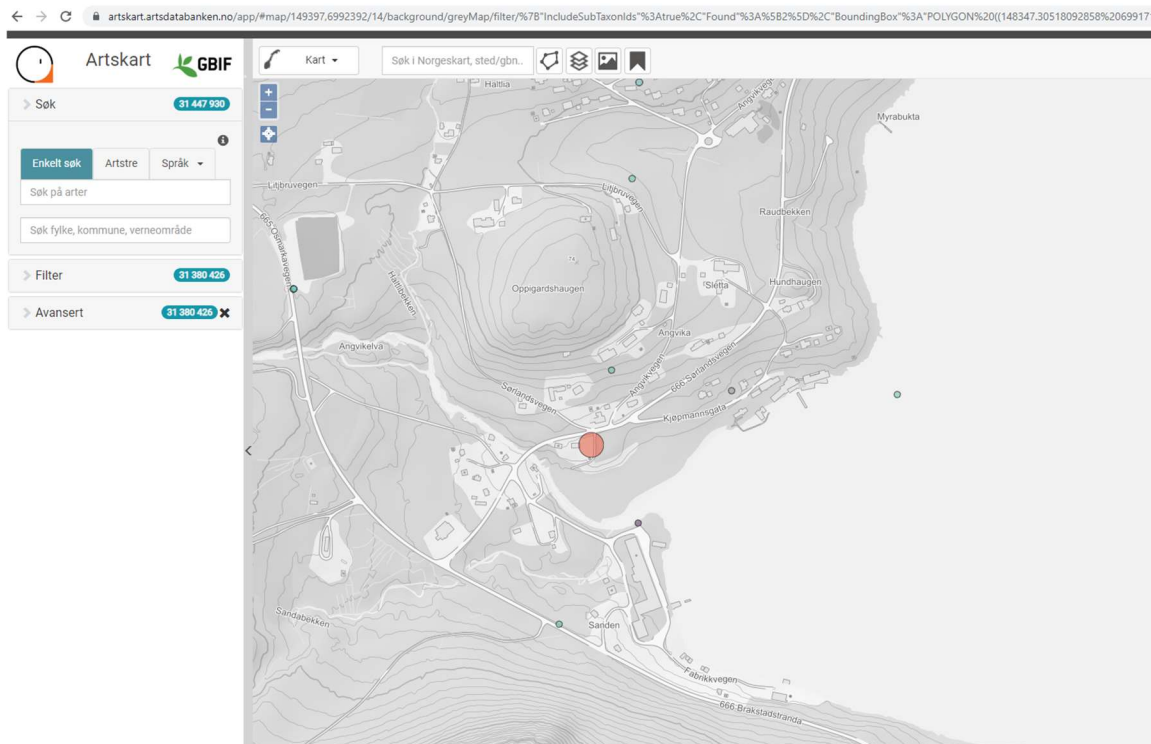




<http://kart.naturbase.no/> ble undersøkt 21.01.2020. Det ble ikke funnet registrerte viktige naturtyper, naturverdier eller kulturlandskap innenfor eller i nærheten av planområdet.



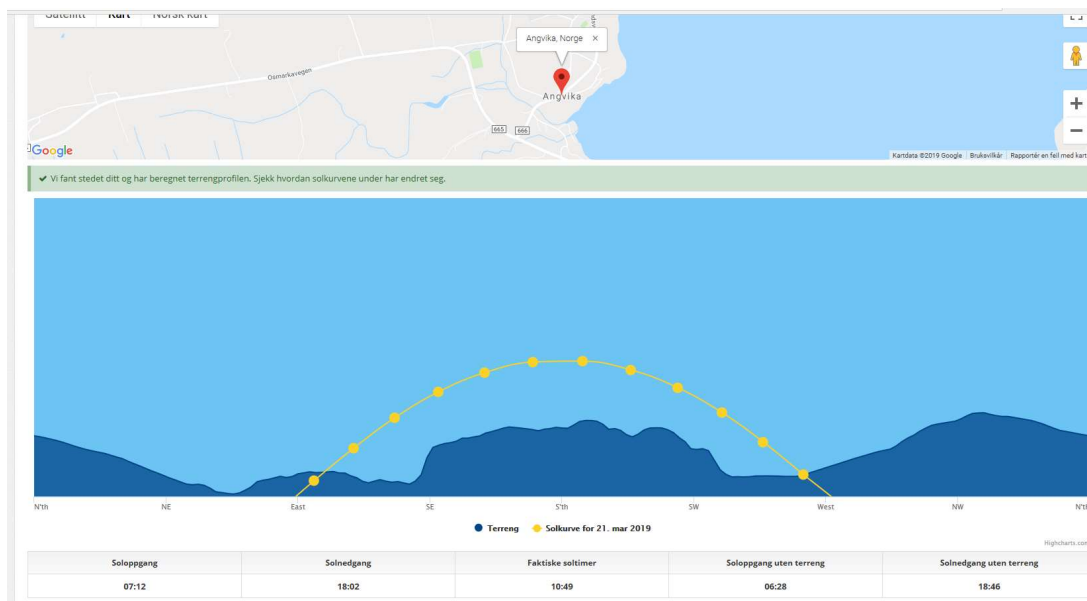
<http://artskart.artsdatabanken.no> ble undersøkt 21.01.2020:



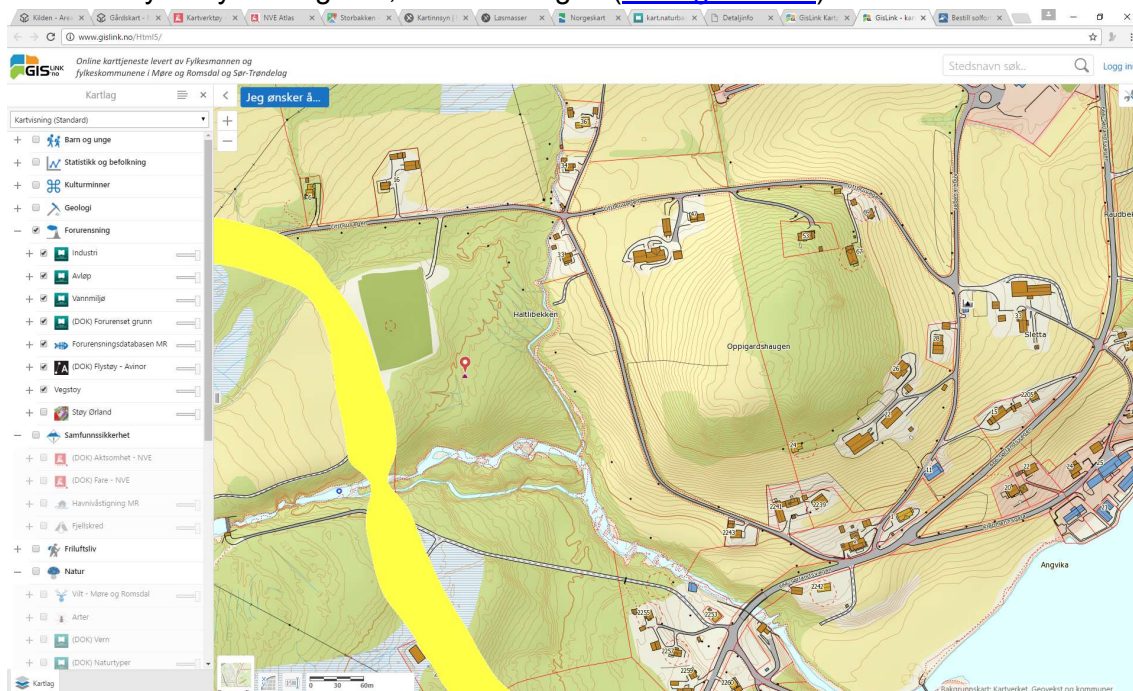
I nærheten av planområdet er det gjort observasjoner av blant annet hettemåke (VU, rødlisteart sårbar), stær (NT, rødlisteart nær truet), ærfugl (NT, rødlisteart nær truet), fiskemåke (NT, rødlisteart nær truet) og kanadagås (SE, fremmed art og svært høy risiko).

6.8 Miljøfaglige forhold, lokalklima og biologisk mangfold

Planområdet ligger i en sørøstvendt helling med god utsikt mot Tingvollfjorden. Det er gode solforhold og det er oppgitt at området har i underkant av 11 soltimer 21. mars. Soloppgang er 07:12 og solnedgang er 18:02 (<http://suncurves.com>):



Trafikktøystør fra fylkesveg 665, Osmarkavegen (www.gislink.no):



Trafikktøystør fra Sørlandsvegen (fylkesveg 666) og annen interntrafikk vurderes som lav. ÅDT for Sørlandsvegen er 170 for 2017.

6.9 Trafikkforhold

Adkomst til planområdet er via Sørlandsvegen (fylkesveg 666) og privat veg Sjøbakkan. Dette er en smal, bratt, asfaltert veg med vegbredde på ca 3 meter. Bilde fra krysset Sjøbakkan/Sørlandsvegen (www.googlemaps.no):



Fra nordøst:



Fra sørvest:



6.10 Teknisk infrastruktur

Det er privat vanntilførsel fra Angvik Vannverk i området. Avløp skjer via kommunal avløpsledning. Overvann løses lokalt. Det er eget brannvesen i Angvik med Angvik brannstasjon som ligger i tilknytning til Angvik Næringspark, ca 500 meter sørvest for

planområdet. I 2016 ble det lagt fiber til husstandene i Angvik via sjøkabel fra Tingvoll.



Det er eksisterende brannkum i Sjøbakkan, ca 30 meter sørvest for Sjøbakkan2.

6.11 Kollektivbetjening

Bussforbindelse til Molde, Kristiansund og Batnfjordsøra finnes ved dagligvarebutikken, Bunnprø Angvik, ca 600 meter sørvest for planområdet. I tillegg er det bussrute til og fra Angvik skole. Bussforbindelsen følger skoleruta.

6.12 Funksjonsanalyse - Barnehage og skole

Angvik barnehage ligger i tilknytning til Angvik skole, ca 500 meter nord for planområdet. Angvik barnehage er opplyst å ha ca. 36 plasser, avhengig av alderssammensetning.



Det er to avdelinger, Litjfellet med barn fra 1-3 år og Storfjellet med barn fra 3-5 år (www.googlemaps.com):

Angvik skole er barneskolen for indre Gjemnes. Her er det elever fra Heggem, Flemma og Angvika. Angvik skole har fire klasser med elever i 1. – 7. årstrinn. Skoleåret 2016/2017 hadde skolen 56 elever. Skolen ble renoveret i 2016 med blant annet nytt skolekjøkken, nytt inngangsparti, nytt varemottak, nytt lager, nye grupperom, nye møterom og nye klasserom. I tillegg er det blitt utført generell renovering med maling, ny takteking og oppgradert ventilasjonsanlegg. Etter renoveringen har skolen kapasitet på 85 - 90 elever. Elevtallsutviklingen for skolen viser god kapasitet i årene som kommer:

Skoleår	Angvik
2019/20	39
2020/21	39
2021/22	40
2022/23	31

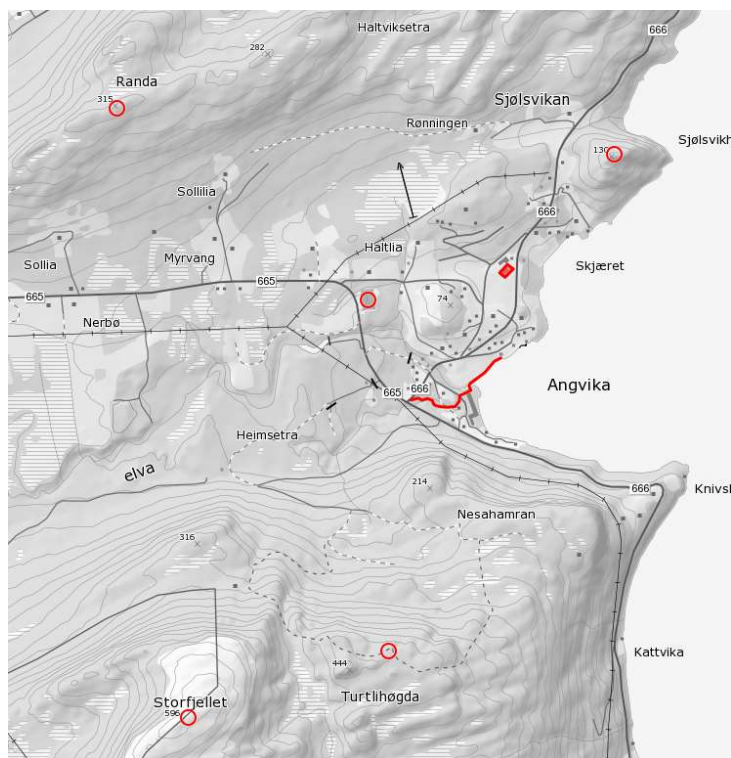
Uteområdet er også oppgradert de senere årene med kunstgrasbane og nye lekeapparat.

6.13 Grønne interesser, barn og unges interesser.

Det er tilrettelagte turstier i nærheten av planområdet. Nærmest er turstien som går fra dagligvarebutikken langs Sandabekken til Angvik Næringspark og videre over Angvikelva og videre langs Angvikbukta til Angvik Gamle Handelssted. I tillegg er det merkede turstier til Randa, Storfjellet, Tortlihøgda, Neshamran og Skjølsvikhammeren.

Sørsiden av Oppigardshaugen benyttes noen ganger som turmål for Angvik skole. Det er bygget en enkel gapahuk her. Denne inngår i planforslaget til Oppigardshaugen som del av et friluftsområde.

Gapahuk er det også bygget nordøst for byggefeltet på Vollan. Denne blir ofte benyttet av barnehagen.



Ved Angvik barneskole og Angvik barnehage er det lekeområde med kunstgrasbane og lekeapparat. Disse områdene ligger ca 500 meter fra planområdet og benyttes som lekeplasser og uteområder også utenom skole- og barnehagetid for bygdas befolkning.

6.14 Universell utforming

Prinsippet for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av tiltak i samsvar med byggteknisk forskrift, blant annet kapittel 8 og 12. Prinsippene skal vurderes ut fra terrengets beskaffenhet. Dersom det kreves betydelig terrenginngrep eller på annen måte uheldige løsninger, kan prinsippet avvikes (jfr planbestemmelsene). Planområdets beskaffenhet vanskeliggjør universell utforming for hele planområdet.

Lekeplass skal ha universell utformet adkomst og skal opparbeides slik at alle funksjonskravene til brukergruppene blir ivarettatt.

6.15 Juridiske forhold

Opparbeidelse av veg, vann-, avløp- og overvannsanlegg skal ferdigstilles før det gis byggetillatelse for bygg for varig opphold. Alle nye bygg for varig opphold skal knyttes til godkjent anlegg for vann og avløp.

Annen veggrunn som grøft, skjæring og fylling skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med veganlegget.

Det skal foreligge en godkjent utbyggingsavtale med Gjemnes kommune før man starter på opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg som kommunen skal overta driften på.

Felles lekeplass skal være opparbeidet og ferdigstilt i henhold til funksjonskrav før første bolig kan tas i bruk. Lekeplassen skal minimum ha en sandkasse, en benk, noe fast dekke og ett lekeapparat.

Lekeplassen skal være felles for alle beboerne innenfor planområdet.

6.16 Interesse motsetninger

Planområdet er omgitt av landbruksarealer. Etablering av et leilighetsbygg i nærheten av landbruksarealer vil kunne medføre noe luktplager i deler av året i forbindelse med gjødsling. I tillegg vil landbruksaktiviteten medføre noe trafikk og støy fra landbruksmaskiner. Dette er ulemper og plager som vurderes som små, kortvarig og normalt når man velger å bosette seg på landet.

7. Utredninger i samsvar med forskrift om konsekvensutredninger

Ikke aktuelt.

8. Beskrivelse av planforslaget

8.1 Innledning/hensikten med planforslaget

Det er få klargjorde boligtomter i Angvika og det er ingen leiligheter i bygda. Det er et mål for forslagstiller at Angvika skal være en attraktiv plass å bosette seg og da er det viktig å ha tilgang til ulike boligtyper, både eneboliger og leiligheter. Skole, barnehage og butikk ligger i bygda, kun noen hundre meter fra planområdet og infrastruktur som fiber, vann og avløp ligger også nært/inntil planområdet.

8.2 Arealoppgave

Arealtabell

	Areal (daa)
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	0,01
Boligbebyggelse- blokkbebyggelse	6,0
Lekeplass	0,3
Sum areal denne kategori:	6,3
	Areal (daa)
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	1,0
Gangveg/gangareal	0,1
Veg	0,8
Sum areal denne kategori:	1,9
Totalt alle kategorier:	8,2

8.2.1 Bebyggelse og anlegg

Bolig

- Innenfor BBB er det tillatt med leilighetsbygg med inntil 8 boenheter pr bygg og tilhørende garasjeanlegg. Maksimalt kan det bygges 10 boenheter innenfor planområdet.
- Grad av utnyttning, % BYA, er 35% BYA.
- Mønehøyde og gesimshøyde skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Maksimal tillatt mønehøyde for leilighetsbygg er 9 meter.

- Leilighetsbyggene skal føres opp med saltak. Takvinkelen skal være mellom 25 og 40 grader.
- Garasjer skal bygges som felles garasjeanlegg, eventuelt som garasjekjeller i leilighetsbygg. Garasjeanlegg kan bygges med flatt tak, pulttak eller saltak.
Saltak: Mellom 25 og 40 grader.
Flatt tak: Defineres mellom 0 og 5 grader.
Pulttak: Mellom 5 og 15 grader.
- Byggegrense mot adkomstveg, f_SV2 er 8 meter fra senterlinje veg.
- Byggegrense mot o_SV1 er 12,5 meter fra senterlinje veg.
- Prinsippet for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygg, veganlegg, fellesareal og så videre i samsvar med gjeldende lov og forskrifter. Prinsippene skal vurderes i sammenheng med eksisterende terrengsituasjon. Dersom planlagt terrengarbeid gir betydelig terrenginngrep eller på annen måte estetisk uheldige løsninger kan prinsippet avvikes. Bruk av pollenrike trær og planter, som for eksempel or, bjørk og hassel skal unngås.

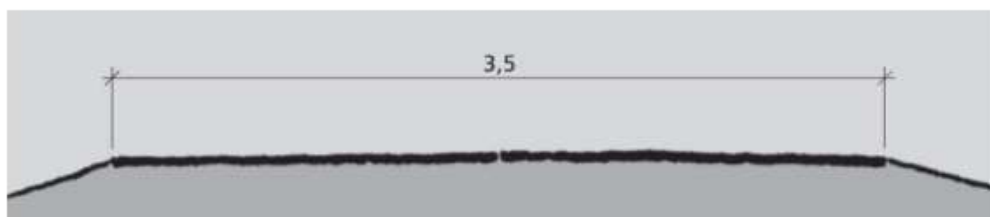
Fellesområder/uteoppholdsareal/lekeplass

Det er avsatt felles lekeplass innenfor planområdet. Lekeplassen er 0,3daa og dette tilfredsstiller kravet om minimum 25m² lekeplassareal pr boenhet for 10 boenheter. Lekeplassen skal være felles nærlekeplass for beboerne innenfor planområdet og skal eies og vedlikeholdes av disse. Lekeplassen skal inneha følgende funksjoner (jfr planbestemmelsene): minimum en sandkasse, en benk og et lekeapparat. Arealet skal opparbeides med fast dekke og være flatt eller tilnærmet flatt der sandkasse, benk og lekeapparat står. Lekeplassen skal være ferdigstilt med funksjonskrav innen første nye boenhet innenfor planområdet får brukstillatelse. Byggegrense mot lekeplass er satt til 3 meter.

8.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

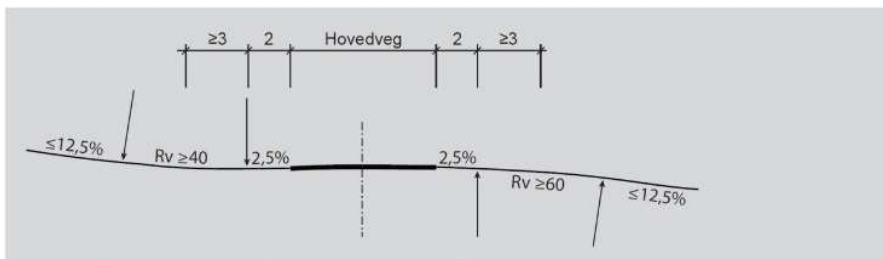
Veg, trafikk og trafikksikkerhet

- f_SV2 er regulert i henhold til Vegvesenets håndbok N100 og adkomstveg type L2. 3,5 meter asfaltert vegbredde og 0,25 m vegskulder på hver side- totalt 4 meter vegbredde:



Figur C.20: Tverrprofil A1, 3,5 m vegbredde (mål i m)

Maksimal stigning kan være 12,5% i henhold til krav til avkjørsler i N100, kapittel D1.4.1 og figur D23:

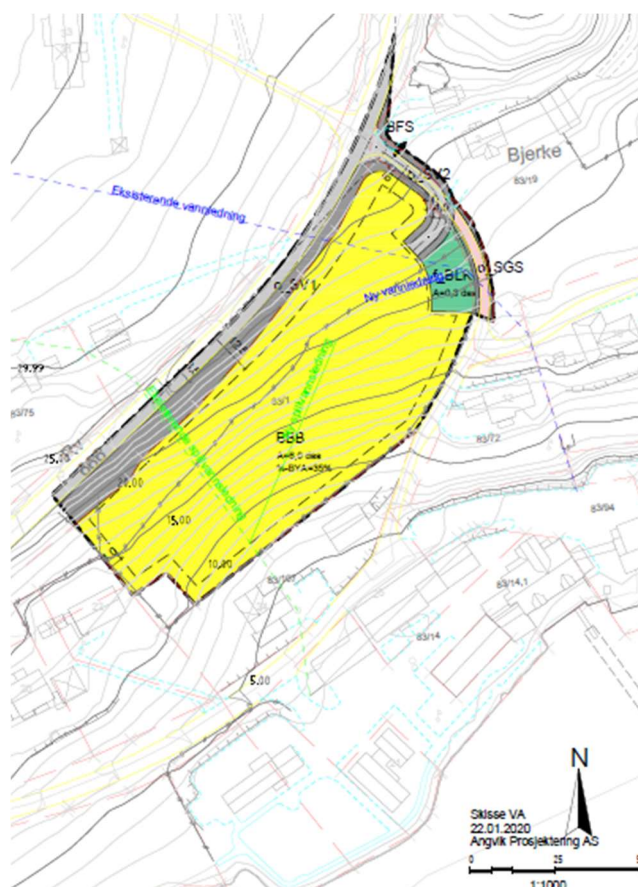


Figur D.23: Krav til vertikal linjeføring i avkjørsler (mål i m)

- o_SV1 er avsatt til offentlig veg med kjørebanebredde på 3,5 meter.
- Det er avsatt 2 meter annet vegareal på hver side av vegene til grøfter, skjæring, fyllinger, snøopplag og annen teknisks infrastruktur. Dersom det trengs mer areal til grøft, skjæring og fyllinger tas dette fra tilgrensende arealformål.
- Sjøbakkan er planlagt stengt for gjennomkjøring på grunn av utbedring av avkjørselen fra fv666 og nødvendig terrengtilpasning. Det er i stedet planlagt gang- og sykkelveg ned til avkjøring til Sjøbakkan 8 og 10.
- Veger og gang/sykkelveg planlegges opparbeidet med asfalt.

Annen infrastruktur

Vann og avløp kobles til eksisterende anlegg i området jfr VA- skissen under. Overvann løses lokalt på tomte. Skisse for vann og avløp:



8.2.3 Friområder/friluftsmål

Ikke aktuelt.

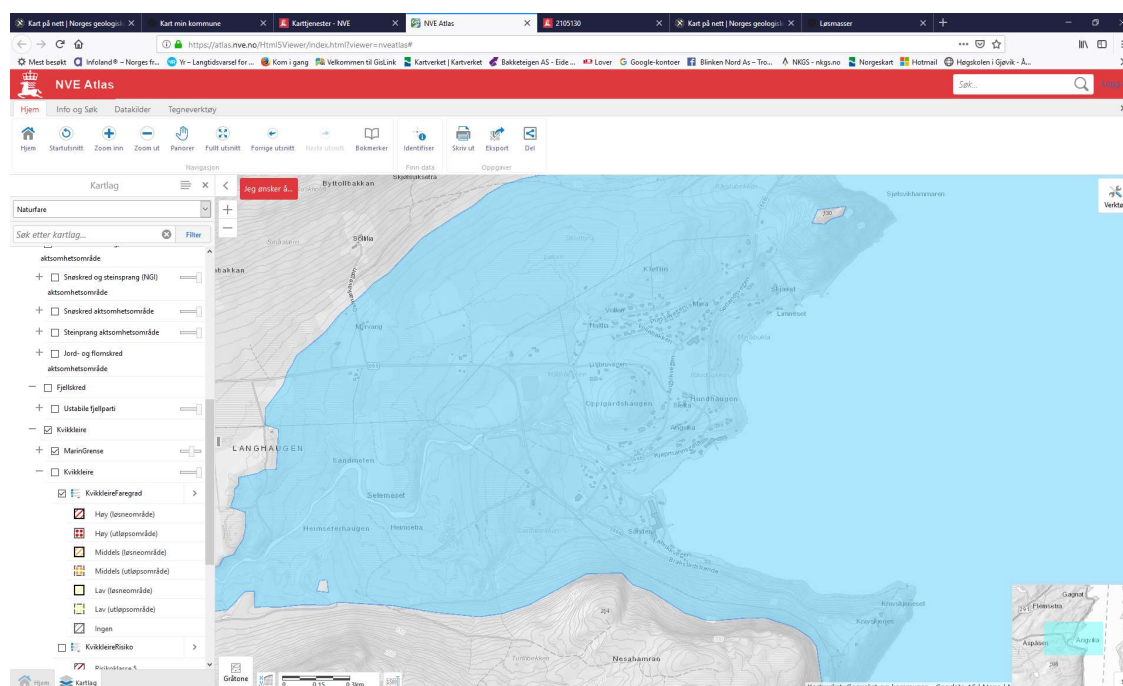
8.2.4 Hensynssoner og avbøtende tiltak

Frisiktsoner, H140_, er avsatt i planlagt vegkryss. Frisiktsonene må ikke utnyttes slik at det hindrer fri sikt.

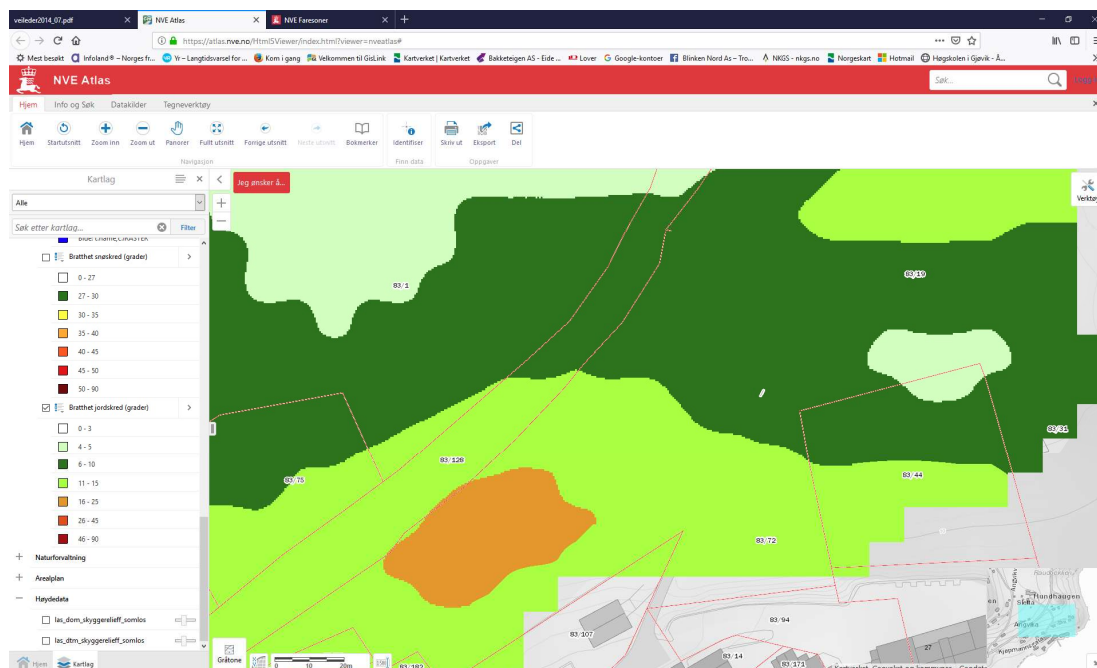
8.3 Risiko og sårbarhet, jf. sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarhet i samfunnsplanleggingen

ROS- skjema er gjennomgått 20.05.2019 og følger vedlagt. www.gislink.no og <https://atlas.nve.no> er benyttet som grunnlag.

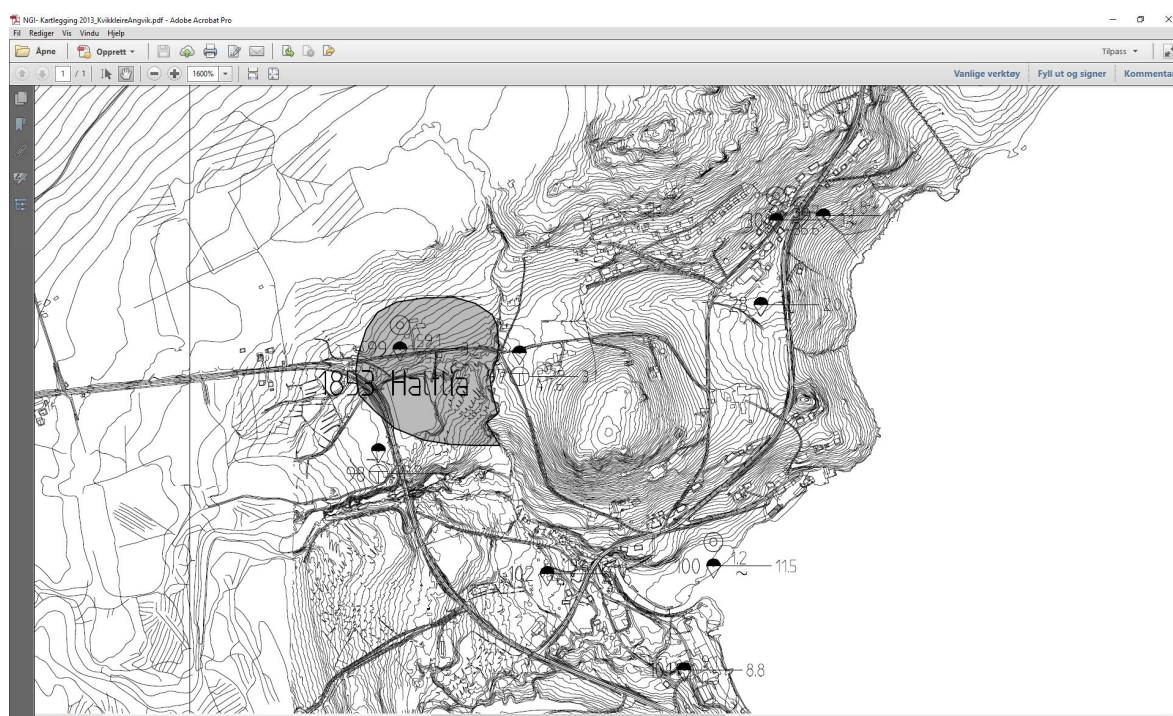
Planområdet ligger innenfor marin grense, www.nve.no, 20.05.2019:



Bratthet, www.nve.no 20.05.2019, 6-25 grader, hovedsakelig 6-15 grader:



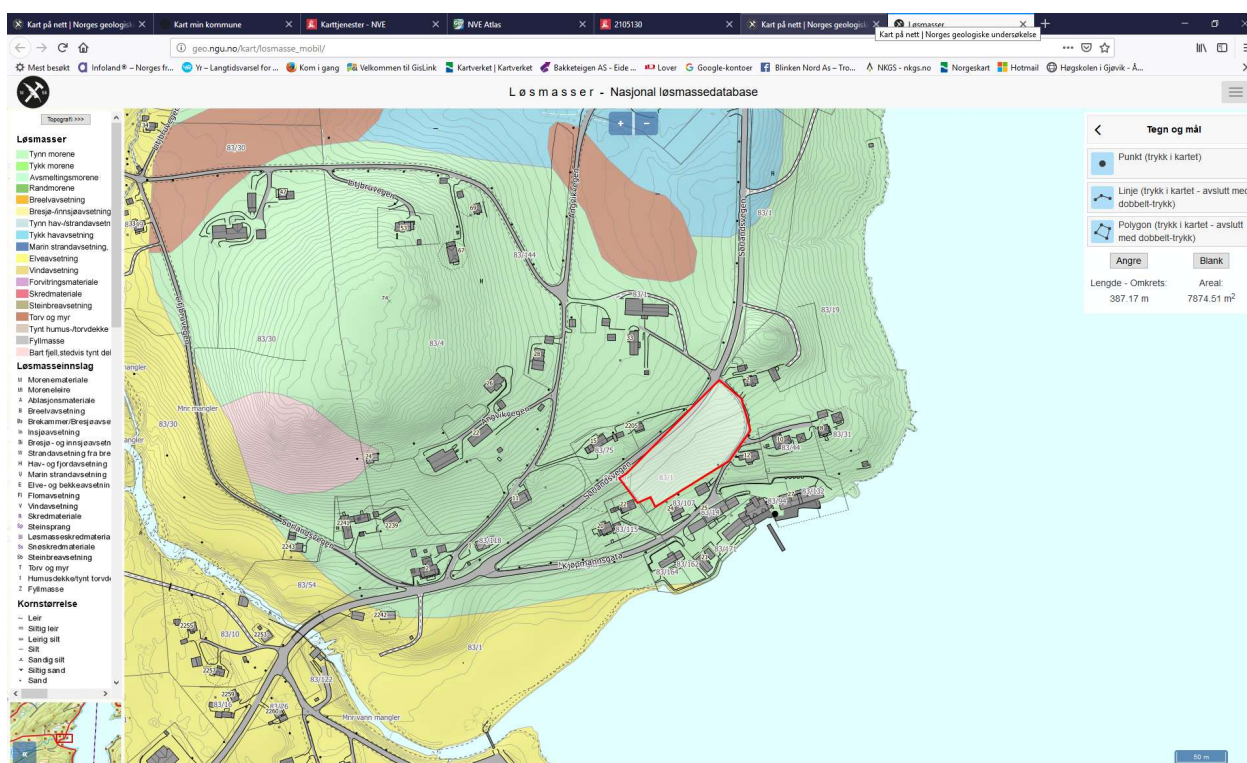
Kart, rapport fra NGI 2013:



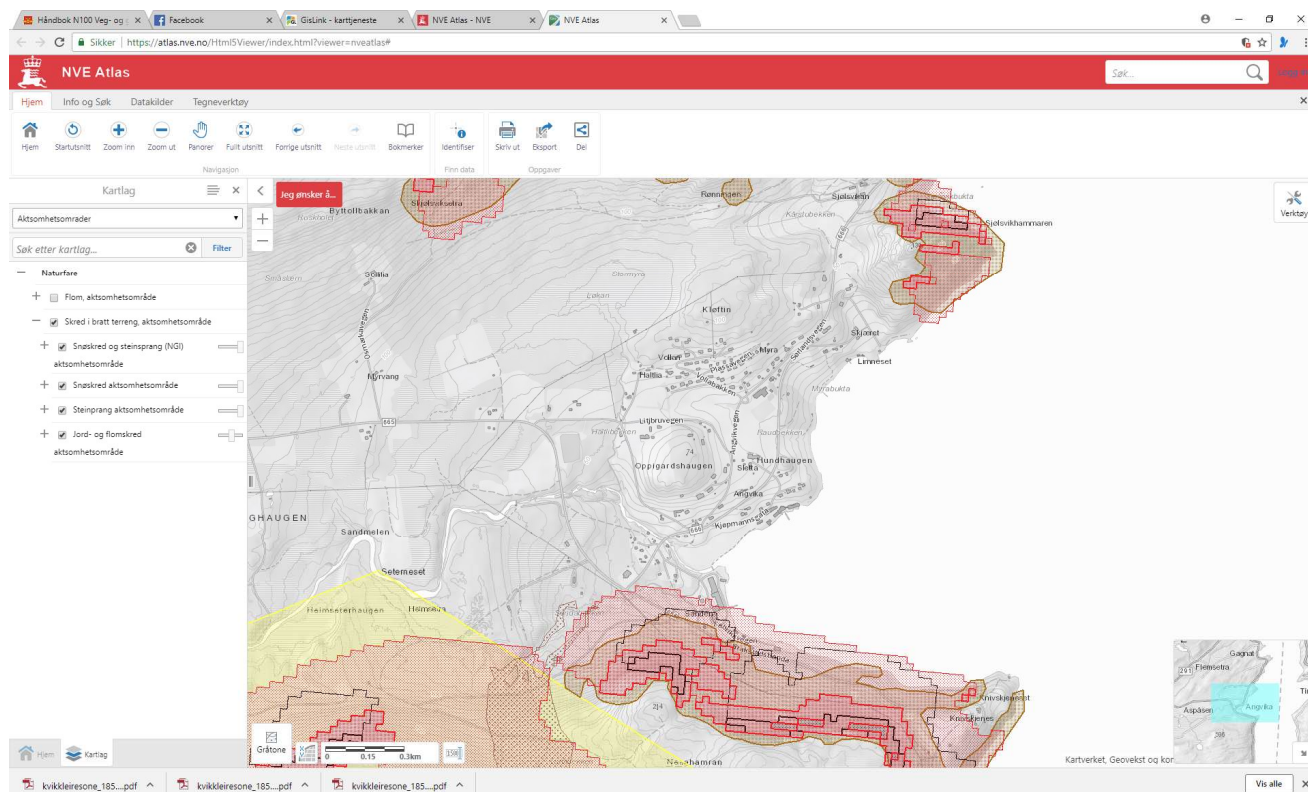
NGI har utført kvikkleirekartlegging i området som en del av et landsomfattende kartleggingsarbeid for å kartlegge skredfarlige kvikkleireområder i Norge. Grunnlaget har vært kvartærgeologiske kart, grunnundersøkelser, skredhendelser mm. «Hatlia», ca 800 meter nordvest for planområdet, er avmerket som et mulig kvikkleireområde. Området er gitt faregradklasse lav.

Løsmassekart fra www.ngu.no 20.05.2019 (under) viser at planområdet består av morene. Fra beskrivelsen: «Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Materiale plukket opp, transportert og avsatt av isbreer. Det er vanligvis hardt sammenpakket, dårlig sortert og kan inneholde alt fra leir til stein og blokk. Områder med grunnlendte moreneavsetninger/hyppige fjellblotninger. Tykkelsen på avsetningene er normalt mindre enn 0,5 m, men den kan helt lokalt være noe mer».

I forbindelse med NGI's kartlegging og undersøkelse i Angvika i 2013, ble ikke selve planområdet undersøkt. Men et område ca 200 meter nord for og ca 200 meter sør for planområdet ble undersøkt med dreietrykksondering uten å finne ustabile masser. Løsmassekartet fra NGU viser morenemasser for planområdet. I tillegg stikker det fjell opp i dagen i nordøstre del av planområdet. Det anses derfor som ikke sannsynlig at det finnes kvikkleire i området som kan føre til ras.



Under vises aktsomhetsområder i nærheten av planområdet. Nærmeste utløpsområde for snøskred ligger ca 600 meter sør for planområdet:



8.4 Juridiske forhold

Opparbeidelse av veg og nytt VA- anlegg skal ferdigstilles senest samtidig med første nye boenhet innenfor planområdet.

Lekeplass skal ferdigstilles senest samtidig med første nye boenhet innenfor planområdet.

8.5 Interessesmotsetninger

Plankonsulentene kjenner ikke til slike forhold.

9. Konsekvenser av planforslaget

9.1 Overordnede planer og vedtak

Planforslaget er i tråd med forslag til kommuneplanens arealdel (2019-2031) som har vært ute på høring. Det har ikke kommet avgjørende merknader på forslaget om å legge inn området for Sjøbakken veranda som boligområde. Se kapittel 5 over.

9.2 Eksisterende reguleringsplaner

Planen grenser i sør til planid 20060006, Angvik gamle Handelssted og planid 20130001, mindre reguleringsendring Angvik gamle Handelssted. Ved å regulere Sjøbakken Veranda blir det et større sammenhengende regulert område.

9.3 Eksisterende bebyggelse og innbyggere i området

Omkringliggende område og bebyggelse er beskrevet ovenfor, i kapittel 6. Fra å være et beiteområde og landbruksområde, legger planforslaget til rette for bebyggelse på dette arealet. Det planlegges leilighetsbygg som er tilpasset omkringliggende bebyggelse med tilhørende infrastruktur som adkomstveg, gang-/sykkelveg og lekeplass.

En utbygging av området som planlagt vil føre til noe økt trafikk på Sjøbakkan. I snitt kan man regne 3,5 bilturer pr døgn pr boenhet for et nytt boligfelt. Her hvor det er planlagt et begrenset antall boenheter i leilighetsbygg kan man si at det i snitt blir 2 bilturer pr døgn. Det vil si en økning av ÅDT på 20 for Sjøbakkan dersom man regner med 10 nye boenheter.

9.4 Hvordan er bokvaliteten for nye innbyggere?

Utnyttelsesgraden er 35%BYA. Utbyggingsarealet er 6000m². Dette gir i teorien muligheter for en utbygging på 2100m² BYA. Tomta er imidlertid av en slik beskaffenhet at det er vanskelig å utnytte hele arealet. På planleggingstidspunktet er det kun nordøstre del, den flateste delen av tomta, som er planlagt utnyttet til bebyggelse. Resterende areal vil derfor ligge som et mulig framtidig utbyggingsareal og som et utomhusområde for planlagte boenheter. Lekeplassen på 0,3 daa tilfredsstiller kravet til 25m² lekeplass pr boenhet (10 x 25m²= 250m²). Lekeplassen har god tilgjengelighet fra planlagte boenheter. Det er avsatt gang- og sykkelvegforbindelse ned til Sjøbakkan 8 og 10, samt Angvik Gamle handelssted.

Det er flotte solforhold med ca 11 soltimer 21. mars (se kapittel 6.8).

9.5 Natur- og ressursgrunnlag (næringsinteresser)

Planområdet ligger på et landbruksareal. Arealet benyttes i dag til beite, se kapittel 6.5. Ca 6000m² planlegges omdisponert fra landbruksformål til boligformål, i tråd med forslag til kommuneplanens arealdel 2019-2031.

9.6 Konsekvenser for næringslivet i området

En utbygging slik planen legger opp til vil kunne gi arbeid til lokalt næringsliv gjennom bygg- og anleggsvirksomhet i starten og etter hvert mulig økt omsetning for dagligvare på grunn av økt befolkning.

9.7 Konsekvenser for landskap og topografi

Planforslaget legger opp til bebyggelse og infrastruktur på et areal som i dag består av dyrka mark/innmarksbeite. Området vil endre karakter fra å være et beiteområde til å bli en del av boligbebyggelsen i nedre del av Angvik. Terrenget vil bli bearbeidet for å få plassert bygg og infrastruktur, tomt, veg og grøfter. Opparbeidelsen av tomt og veg gir skjæring og fyllinger. Både veg og tomt skal tilpasses på best mulig måte eksisterende terreng for å dempe inntrykket av skjæringer og fyllinger.

Det er satt høydebegrensninger for framtidige boliger jfr planbestemmelsene og kapittel 8.2.1 over.

9.8 Konsekvenser for verneinteresser/kulturminner

Det er ikke registrert verneinteresser eller kulturminner innfor eller i umiddelbar nærhet av planområdet, se kapittel 6.7 over. Det er ikke stilt krav om arkeologisk registrering i forbindelse med planoppstart.

9.9 Konsekvenser for miljøfaglige forhold og biologisk mangfold

En utbygging som planlagt vil føre til noe økt trafikk (se kapittel 9.3 over).

Planbestemmelsene sikrer at uteoppholdsareal og innendørs støyforhold er innenfor gjeldende støykrav.

Det er utført en sol- og skyggekartlegging som viser solforholdene ved vårjevndøgn (20. mars), sommersolverv (20. juni), 17. mai og 20 august. Kartleggingen viser tilfredsstillende solforhold både avsatt lekeplass og tomt:

Vårjevndøgn 20. mars kl 15:



Sommersolverv 20. juni kl 18:



Naturmangfold

Naturmangfoldlovens §7 innebærer at begrunnelsen for offentlige myndighetsbeslutninger skal vise hvordan prinsippene i lovens §§8-12 er kommet inn i den konkrete saken og hvilken vekt de er tillagt.

§8 stiller krav til kunnskapsgrunnlaget og pålegger myndighetene å bygge på vitenskapelig kunnskap når det treffes beslutninger som kan påvirke naturmangfoldet. Det er foretatt søk i <http://artskart.artsdatabanken.no> og www.naturbase.no uten at å finne registreringer innenfor planområdet (jfr. kapittel 6.7).

§9 i Naturmangfoldloven inneholder føre-var-prinsippet, som er en retningslinje for hvordan myndighetene skal håndtere tilfellene hvor det er tvil om konsekvensene for miljøet. Føre-var-prinsippet vil dermed komme til anvendelse i situasjoner hvor man ikke har slik

tilstrekkelig kunnskap. Ved potensiale for stor skade, bør føre-var-prinsippet tillegges stor vekt. I dette tilfellet ansees det som at det foreligger tilstrekkelig kunnskap og at potensialet for stor skade er liten. Føre-var-prinsippet blir derfor tillagt liten vekt.

Når det gjelder naturmangfoldloven § 10 om samlet belastning så vises det til at området som er planlagt regulert fra før er regulert til boligformål i kommuneplanens arealdel 2019-2031. Det foreligger ikke informasjon om viktige biotoper eller andre viktige registreringer i området.

Naturmangfoldloven § 11 omhandler at kostnadene for å hindre/begrense skade på naturmangfoldet skal bæres av tiltakshaver. Dette er ikke aktuelt i dette tilfellet, da det hverken finnes registreringer eller mistanke om viktige biotoper i området som kan ta skade av en utbygging som planlagt.

Virksomhet, tiltak og aktiviteter skal gjennomføres med de teknikker, driftsmetoder og den lokalisering som gir det beste samfunnsmessige resultat jf. naturmangfoldloven § 12.

Med bakgrunn i de opplysninger som er kommet fram i planprosessen og som plankonsulenten har hatt tilgjengelig om naturforholdene i området, så vurderes en utbygging slik planforslaget legger opp til ikke å belaste naturmangfoldet på en negativ måte.

9.10 Konsekvenser for den trafikale situasjonen

En utbygging som planlagt vil føre til noe økt trafikk jfr kapittel 9.3. Sjøbakkan planlegges stengt for gjennomkjøring. Dagens avkjøring fra fv666 utbedres til å tilfredsstille N100. Det etableres gang- og sykkelvegforbindelse ned til adkomstvegen til Sjøbakkan 8 og 10.

Det avsettes 1,5 parkeringsplasser/biloppstillingsplasser/garasjeplass pr. boenhet.

Kollektivtilbudet er beskrevet i kapittel 6.11.

Det legges inn krav til at det skal inngås en gjennomføringsavtale med vegeier før arbeid i forbindelse med fv666 igangsettes og at opparbeidelse av tilrettelagt krysningspunkt over fv666 ferdigstilles senest samtidig med første nye boenhet innenfor planområdet.

9.11 Konsekvenser for teknisk infrastruktur

Tilkobling til eksisterende ledningsnett jfr 6.10 og 8.2.2 over. Det er muligheter for mindre omlegging av eksisterende ledningsnett innenfor planområdet dersom det skulle vise seg nødvendig. Dette vil bli avklart ved detaljprosjekteringen av VA.

9.12 Konsekvenser for kapasitet ved barnehage og skole

Se kapittel 6.12.

9.13 Konsekvenser for grønne interesser/folkehelseprinsippet

Plankonsulenten har ikke opplysninger om at tiltaket legger beslag på, eller påvirker areal som er satt av til eller er i bruk av barn- og unge.

9.14 Konsekvenser for barn og unges interesser

Utbygging jfr. planforslaget vil føre til god forbindelse mellom planlagte boenheter og planlagt felles lekeplass. Lekeplassen sikres utbygd med en viss standard (funksjonskrav) gjennom rekkefølgebestemmelsene. Det er kort veg til dagligvarebutikk og 7-er kunstgressbane ligger ved skolen sammen med et utbedret lekeområde.

9.15 Konsekvenser for universell utforming

Se kapittel 6.14.

9.16 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Se kapittel 8.3.

9.17 Drift og vedlikehold av veg- og grøntanlegg/lekeplass

Det legges opp til at o_SV2 og avløp overtas av Gjemnes kommune gjennom en utbyggingsavtale og at dette dermed blir Gjemnes kommune sitt ansvar når områdets infrastruktur er ferdig utbygd.

Vannledninger og gatelys foreslås overtatt av Angvik Vassverk gjennom en utbyggingsavtale. Dette vil etter planen bli deres ansvar etter at områdets infrastruktur er ferdig utbygd. Dette er sikret gjennom rekkefølgekrav i planbestemmelsene.

Lekeplassen vil være felles for alle beboerne i planområdet. Hver boenhet skal ha en andel i lekeplassarealet.

9.18 Juridiske/økonomiske konsekvenser for kommunen

Se kapittel 9.17

9.19 Utbyggings-/opparbeidingsavtale

Se kapittel 9.17

9.20 Gjennomførbarhet

Slik plankonsulenten kjenner til saken er planen fullt ut gjennomførbar. Det er ikke kommet fram informasjon underveis i planprosessen som skulle tilsa at planene for Sjøbakkan Veranda ikke skulle kunne realiseres slik som planforslaget nå framstår.

9.21 Illustrasjon av planområdet

Foreløpig skisse av prosjektet sett fra vest:



Foreløpig skisse av prosjektet sett fra øst:



Foreløpig skisse av prosjektet sett fra sør:



Foreløpig skisse av prosjektet sett fra oven:



10 Innspill og merknader Sjøbakkan Veranda

Sammendrag av innspill og merknader med forslagstiller sin kommentar

Oppstartsmelding ble sendt naboer og andre berørte instanser 07.02.2019.

Oppstartsannonse ble publisert på www.gjemnes.kommune.no og www.angvik-prosjektering.no samt med annonse i Romsdals Budstikke 09.02.2019. Merknadsfristen var 28.03.2019. Det er kommet 5 innspill i forbindelse med oppstartsmeldingen. Under følger en oppsummering av hvert enkelt innspill i *kursiv* med plankonsulentens sin vurdering under. Det er gjort rede for om innspillene og merknadene er tatt til følge eller ikke.

Møre og Romsdal Fylkeskommune, brev av 08.02.2019:

Det må tilrettelegges areal for barns felles lek. Arealet må være velegnet med tanke på størrelse og beskaffenhet.

Kommentar:

Tilstrekkelig og velegnet felles lekeplass tas inn i planforslaget.

Merknaden er registrert og tas til følge.

Istad Nett AS, epost av 19.02.2019:

Gir generell informasjon om Istad Nett sine installasjoner i området og forhold som bør hensyntas før utbygging. Istad Nett ønsker å få tilsendt vedtatt plan på SOSI ved ferdig vedtak.

Kommentar:

Merknaden er registrert og tas til etterretning.

NVE, brev av 26.03.2019:

Viser til nyttige hjelpemidler i forbindelse med arealplanleggingen på hjemmesidene til NVE.

Planområdet ligger under marin grense og fare for områdeskred må være en del av ROS-analysen. Anbefaler å benytte veilederen 7/2014 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».

Krav til fordrøyning og kartlegging av flomveier bør vurderes.

Ta høyde for klimaendringer.

Kommentar:

NVE's veileder «7/2014- Sikkerhet mot kvikkleireskred» er benyttet. Store deler av planområdet blir liggende ubebygd og det vurderes ikke som nødvendig med spesielle tiltak mot overvannshåndtering. Økt mengde overvann som følge av planlagt utbygging løses innenfor planområdet, på de ubebygde delene av tomte. Merknaden er registrert og tas delvis til følge.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, brev av 26.03.2019:

Det skal være tilstrekkelig og godt egnede arealer avsatt til lekeplass jfr rundskriv T-2/08 og Fylkesmannen sin veileder «Leikeplassar- lokalisering og utforming».

Matjord som fjernes bør benyttes i landbrukssammenheng, enten til nydyrking eller til arronderingsmessige/jordforbedringsmessige tiltak på aktivt drevet landbruksområde. Kommunen v/landbruksansvarlig skal godkjenne det nye området og plan for gjennomføring med kopi til Fylkesmannen.

Kommentar:

Tilstrekkelig og velegnet felles lekeplass tas inn i planforslaget. I planbestemmelsene er det er lagt inn krav til etterbruk av matjord som fjernes fra planområdet. Merknaden er registrert og tas til følge.

Statens Vegvesen, brev av 28.03.2019:

Tilrettelagt krysningspunkt må være opparbeidet før brukstillatelse gis.

Krysset Sjøbakkan/fv666 må utredes. Utforming og siktkrav må kontrolleres opp mot håndbok N100. Utbedring/flytting av adkomst i tråd med N100 må sikres med rekkefølgekrav, rekkefølgekravet knyttes til brukstillatelse for første boenhet.

Fylkeskommunen vil ikke ha rammer for å kunne koste eller bidra med kostnader i forbindelse med å sikre trygg skoleveg i lang tid framover.

Vegeier må kontaktes for avklaring av roller og ansvar knyttet til utbygging langs fylkesvegen.

Kommentar:

Det er satt krav til at avkjøring fra fv666 utbedres i henhold til N100 og at det etableres tilrettelagt krysningspunkt over fv666 før det gis brukstillatelse på 1. boenhet innenfor planområdet. Merknaden er registrert og tas til følge.