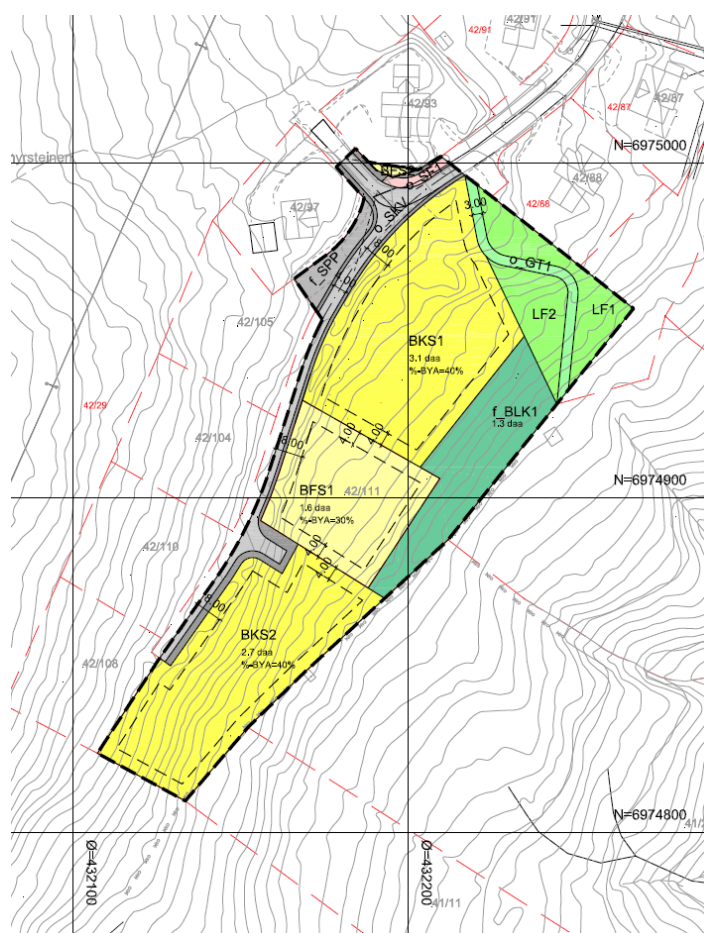


REGULERINGSENDRING FOR DEL AV SOLSIDA3, PLANID20110002, I GJEMNES KOMMUNE.

Planbeskrivelse



Planident: 20110002

Lvert dato: 01.08.2017

Revidert:

Saksnummer: 2016/2252

Innhold

1. SAMMENDRAG	4
2. NØKKELOPPLYSNINGER	4
3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	4
4. PLANPROSSESSEN	4
5. GJELDENE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER.....	5
6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON).....	5
6.1 Plassering.....	5
6.2 Avgrensning	6
6.3 Bruk av/status til tilstøtende areal.....	7
6.4 Eksisterende bebyggelse og arealbruk	8
6.5 Landbruk-, natur- og ressursgrunnlaget/markslag/grunnforhold	10
6.6 Topografi/landskapstrekk.....	13
6.7 Verneinteresser/kulturminner	14
6.8 Miljøfaglige forhold, biologisk mangfold og naturmangfoldsloven.....	15
6.9 Trafikkforhold	18
6.10 Teknisk infrastruktur	19
6.11 Kollektivbetjening	21
6.12 Funksjonsanalyse - Barnehage og skole	21
6.13 Grønne interesser/folkehelseprinsippet.....	21
6.14 Universell utforming.....	21
6.15 Juridiske forhold	21
6.16 Interessemotsetninger.....	21
7. Utredninger i samsvar med forskrift om konsekvensutredninger	21
8. Beskrivelse av planforslaget	22
8.1 Innledning/hensikten med planforslaget.....	22
8.2 Arealoppgave.....	22
8.3 Arealformål.....	23
8.3.1 Bebyggelse og anlegg	23
Bolig.....	23

Fellesområder/uteoppholdsareal.....	23
8.3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	24
Veg, trafikk og trafiksikkerhet.....	24
Annen infrastruktur	25
8.3.3 Grønnstruktur	25
Friluftsområde og turveg.....	25
8.3.4 Hensynssoner og avbøtende tiltak.....	25
8.4 Risiko og sårbarhet, jf. sjekklister for vurdering av risiko og sårbarhet i samfunnsplanleggingen.....	26
8.5 Juridiske forhold	26
8.6 Interessesmotsetninger.....	26
9. Konsekvenser av planforslaget	26
9.1 Overordnede planer og vedtak	26
9.2 Eksisterende reguleringsplaner	26
9.3 Eksisterende bebyggelse og innbyggere i området.....	26
9.4 Hvordan er bokvaliteten for nye innbyggere?.....	26
9.5 Natur- og ressursgrunnlag.....	27
9.6 Konsekvenser for næringslivet i området.....	27
9.7 Konsekvenser for landskap og topografi.....	27
9.8 Konsekvenser for verneinteresser/kulturminner.....	27
9.9 Konsekvenser for miljøfaglige forhold og biologisk mangfold	27
9.10 Konsekvenser for den trafikale situasjonen.....	28
9.11 Konsekvenser for teknisk infrastruktur	28
9.12 Konsekvenser for kapasitet ved barnehage og skole	28
9.13 Konsekvenser for grønne interesser/folkehelseprinsippet	29
9.14 Konsekvenser for barn og unges interesser.....	29
9.15 Konsekvenser for universell utforming	29
9.16 Risiko- og sårbarhetsanalyse.....	29
10. Innspill og merknader.....	29
Sammendrag av innspill og merknader med forslagstillers kommentar	29

1. SAMMENDRAG

Planforslaget legger opp til konsentrert bebyggelse med 2-, 4- og 6- mannsboliger på områder som i dag er regulert til eneboliger. Gjemnes kommune ønsker å legge til rette for mer konsentrert bebyggelse i forhold til opprinnelig reguleringsplan fra 2011.

Turvegforbindelse mot sør- øst er lagt inn for å sikre mulig framtidig turvegforbindelse mot sentrum. Det er avsatt en stor lekeplass på ca. 1,3 daa i forbindelse med turvegen og friluftsområdet i nordøst.

2. NØKKELOPPLYSNINGER

Adresse	
GID	Del av 42/29 og 42/111
Gjeldende planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	Boligformål
Forslagstiller	Gjemnes kommune
Grunneiere (sentrale)	Gjemnes kommune
Plankonsulent	Angvik Prosjektering AS
Hovedformål i ny plan	Boligformål
Planområdets areal i daa	Ca 11 daa
Ant. nye boenheter/nytt næringsareal (BYA/%BYA)	40% BYA
Aktuelle problemstillinger (støy, byggehøyder, o. l.)	Nei
Er det kommet varsel om innsigelse (j/n)	Nei
Krav om konsekvensutredning (j/n)	Nei
Oppstartsmøte, dato	07.11.2016
Kunngjøring oppstart, dato	15.11.2016
Komplett forslag mottatt, dato	

3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

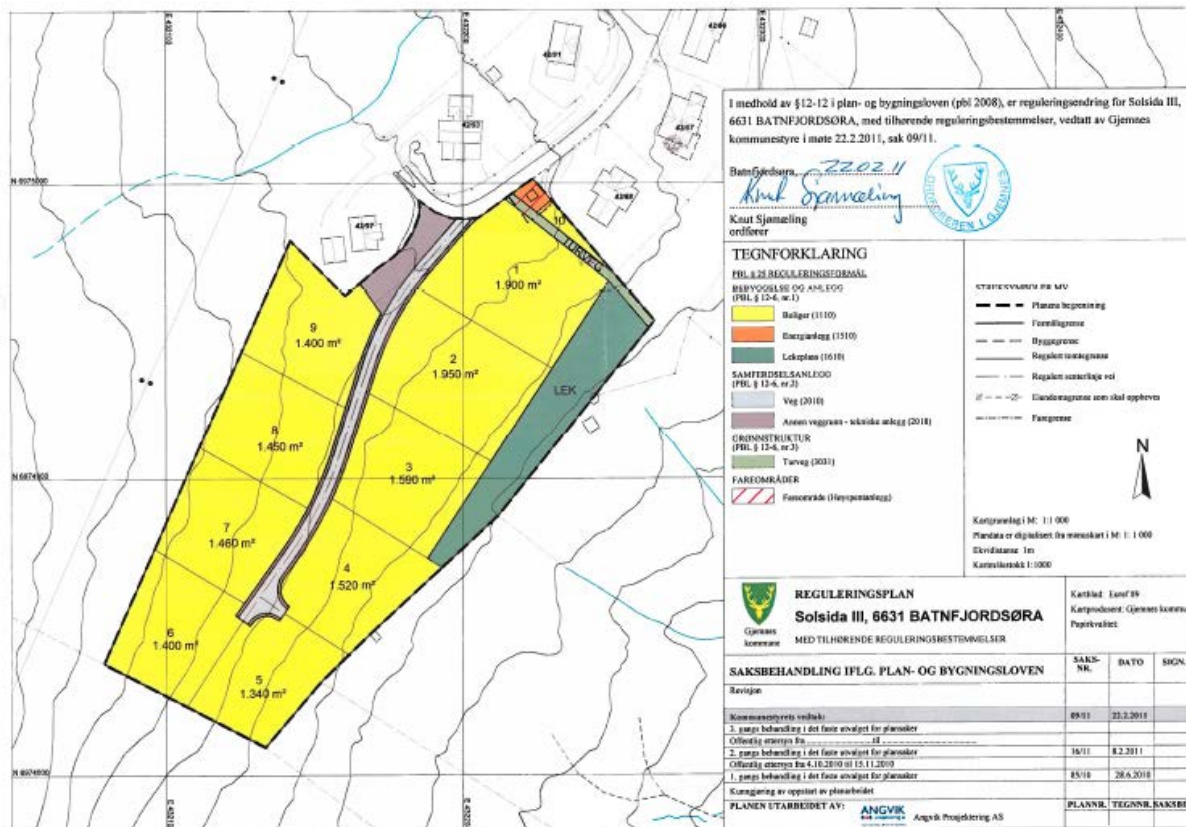
Gjemnes kommune ønsker å foreta en reguleringsendring for deler av reguleringsplan Solsida3 med planid 20110002. Arealet er i gjeldende reguleringsplan avsatt til boligformål. Arealet som søkes omregulert er i dag ubebygd. Hensikten med reguleringsendringen er å legge til rette for eneboliger og flermannsboliger (2-6 boenheter) innenfor arealet.

4. PLANPROSSESSEN

Oppstartsmøte ble avholdt med Gjemnes kommune 07.11.2016. Det ble meldt oppstart av planarbeidet med avisannonse i Romsdals Budstikke 15.11.2016 og med brev til berørte naboer og grunneiere 15.11.2016. Samtidig ble det lagt ut oppstartsmelding på www.angvik-prosjektering.no. Oppstartsmelding ble lagt ut på www.gjemnes.kommune.no 21.11.2016. Merknadsfrist for planoppstart er 02.01.2017. Det er ikke stilt krav om konsekvensutredning.

5. GJELDENE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER

Arealet er i gjeldende reguleringsplan for Solsida3 (planid 20110002) avsatt til boligformål, (frittliggende bolighus), turveg og lekeplass.

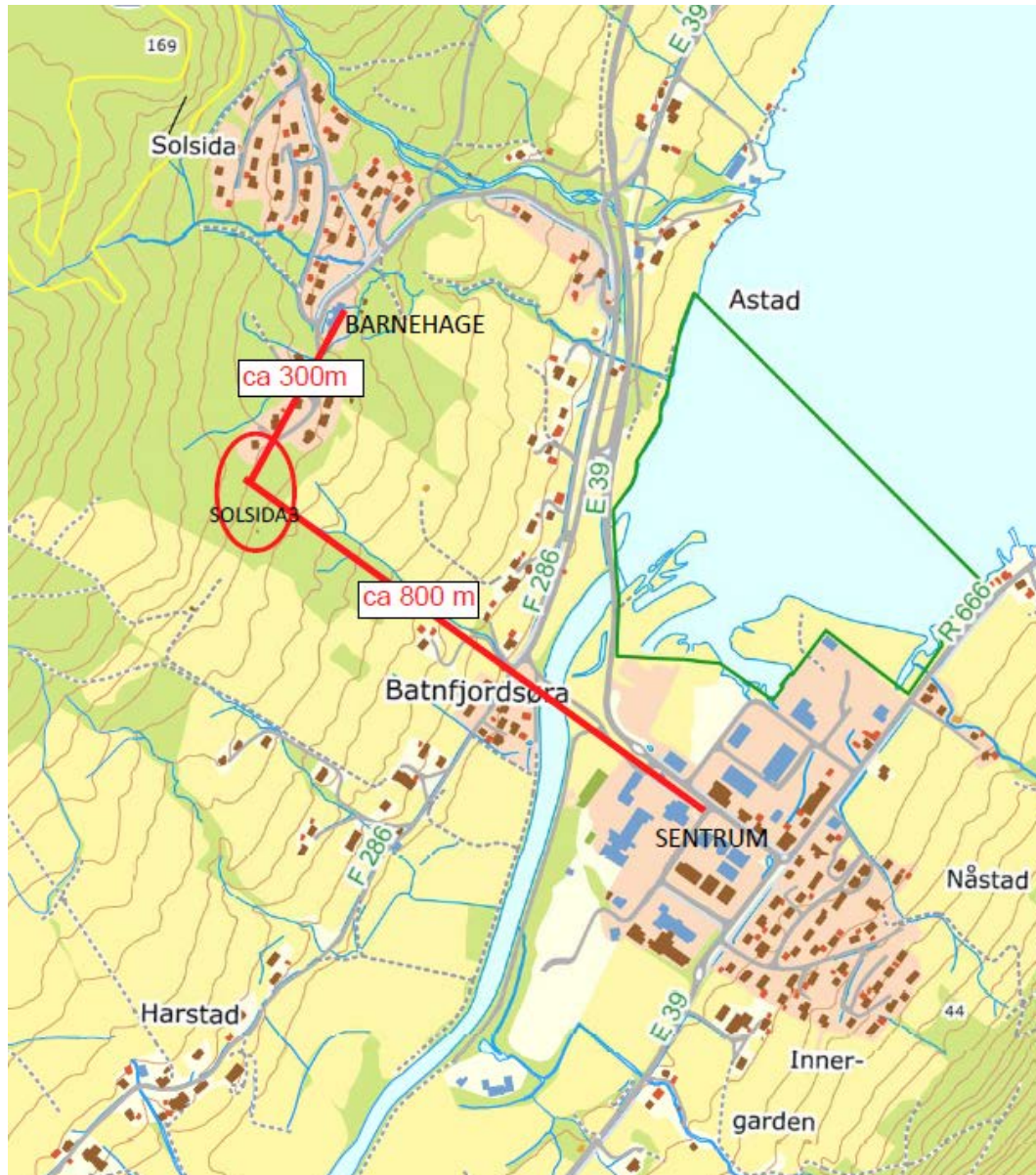


Arealet er i gjeldende kommuneplan for Gjemnes kommune (kommuneplanens arealdel 2002-2014) avsatt til framtidig boligformål. I forslag til ny kommuneplan for Gjemnes kommune (2017-2029) er arealet foreslått regulert til eksisterende boligformål.

6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)

6.1 Plassering

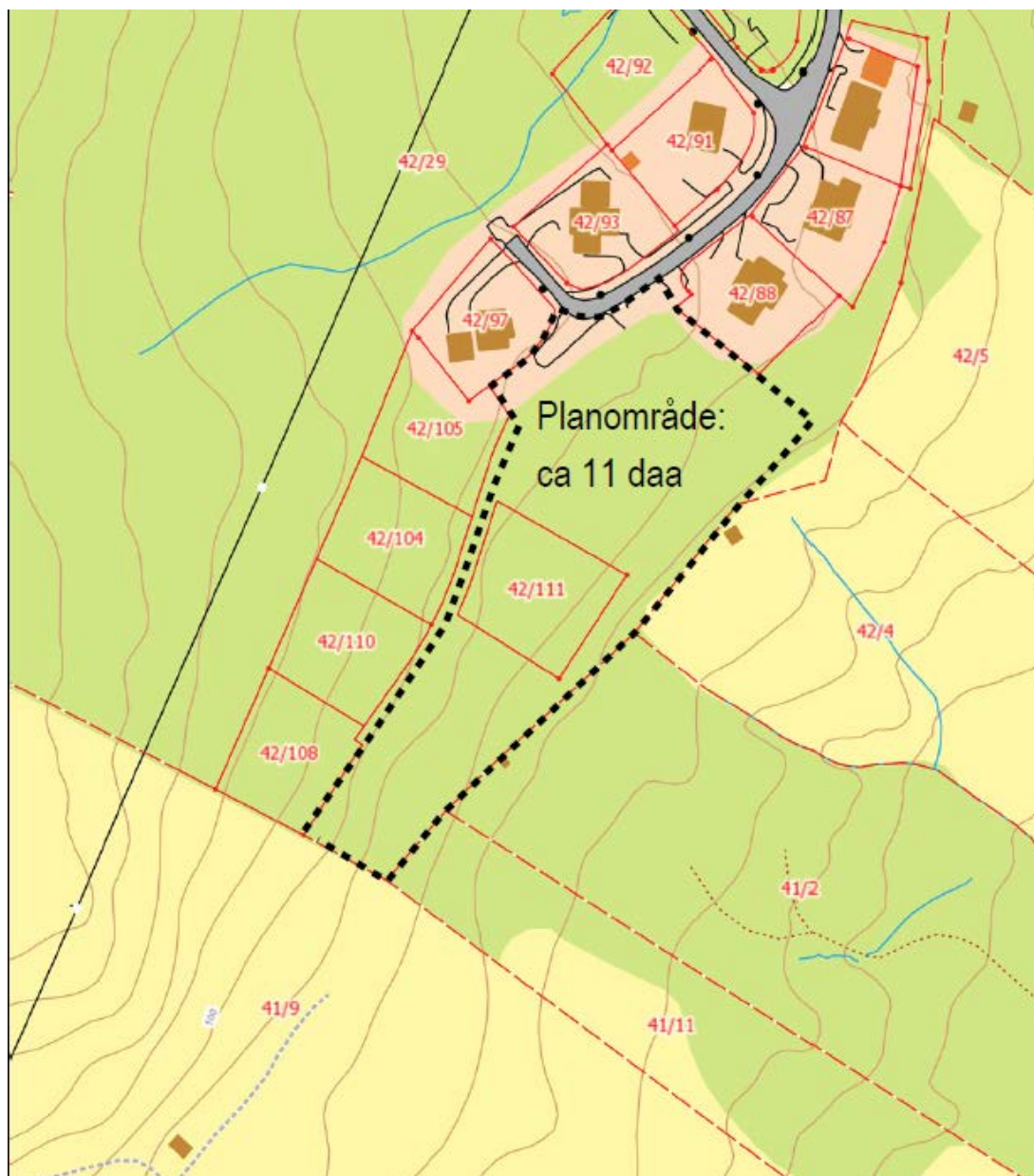
Arealet ligger i Solsida, ca 800 meter nordvest for Batnfjordsøra sentrum. På Batnfjordsøra finnes blant annet 2 dagligvareforretninger, legekantor, restaurant, kiosk, bensinstasjon, treningscenter, barne- og ungdomsskole. Ca 300 meter nord for planområdet ligger Solsida barnehage. E39 går ca 600 meter øst for planområdet (<https://kart14.nois.no/orkilde>. - 14.12.2016):



6.2 Avgrensning

Planområdet er avgrenset av senterlinje på Solsidavegen i nordvest og vest. Mot sør og øst avgrenses planområdet til eiendomsgrensen for gnr42 bnr29 og mot nord til eiendomsgrensen for gnr 42 bnr88. /sykkelveg. Planområdet er ca 11 daa.

(<https://kart14.nois.no/orkide.-14.12.2016>):



6.3 Bruk av/status til tilstøtende areal

I sør og øst ligger det landbruksareal. I vest og nord ligger eksisterende bebyggelse for Solsida3 og Solsida2 (<http://3d.kommunekart.com> – 14.12.2016):



6.4 Eksisterende bebyggelse og arealbruk

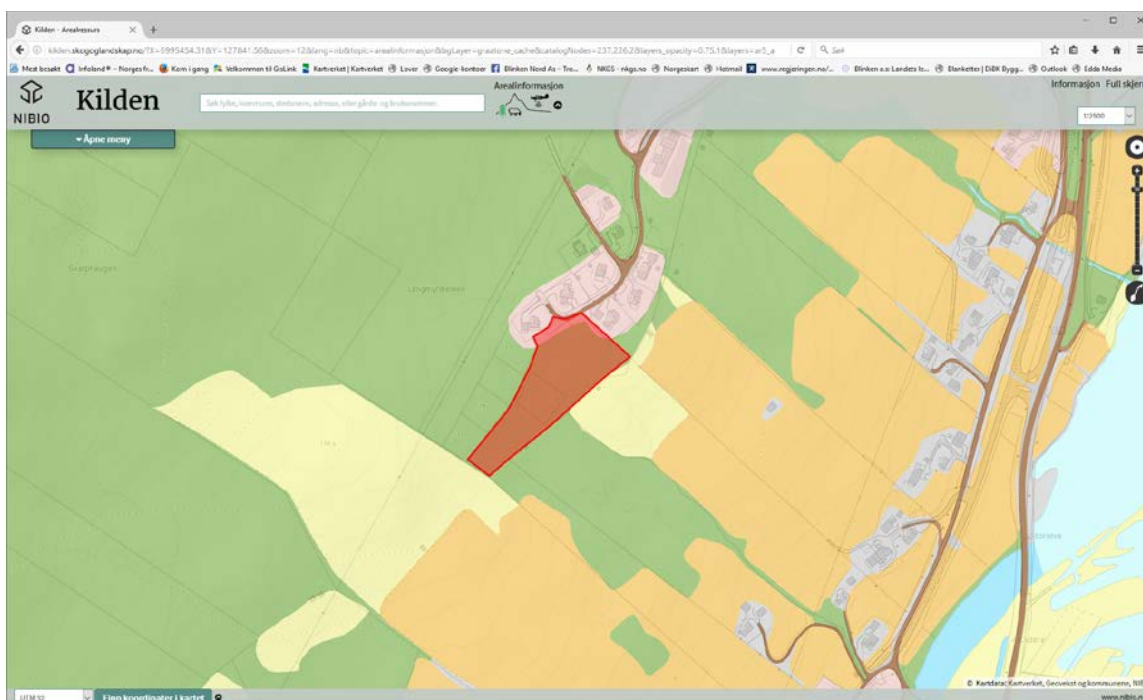
På planleggingstidspunktet finnes ingen bygg innenfor planområdet. Nord og vest for planområdet finnes eksisterende bygg. Eksisterende bebyggelse er variert med både eneboliger og tomannsboliger, det er pulttak og saltak, takstein og decra tak. Under vises

eksempel på bebyggelse i området. Bildene viser enebolig i 1,5 etasje og vertikaldelt tomannsbolig i 2 etasjer (foto; Angvik Prosjektering AS).

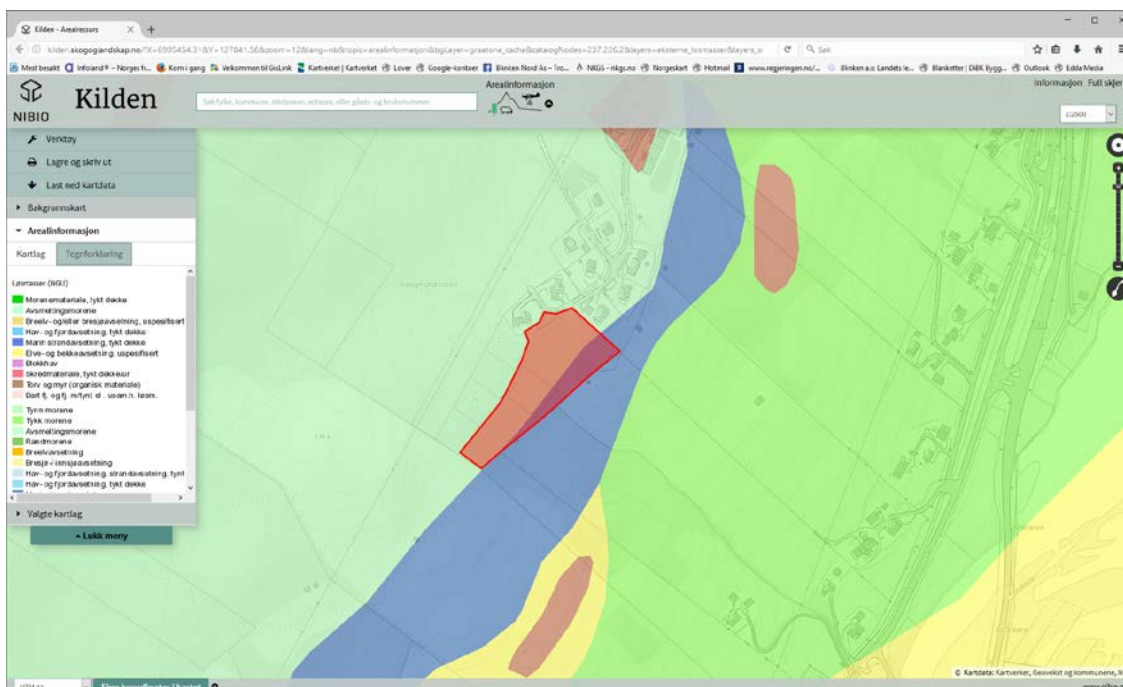


6.5 Landbruk-, natur- og ressursgrunnlaget/markslag/grunnforhold

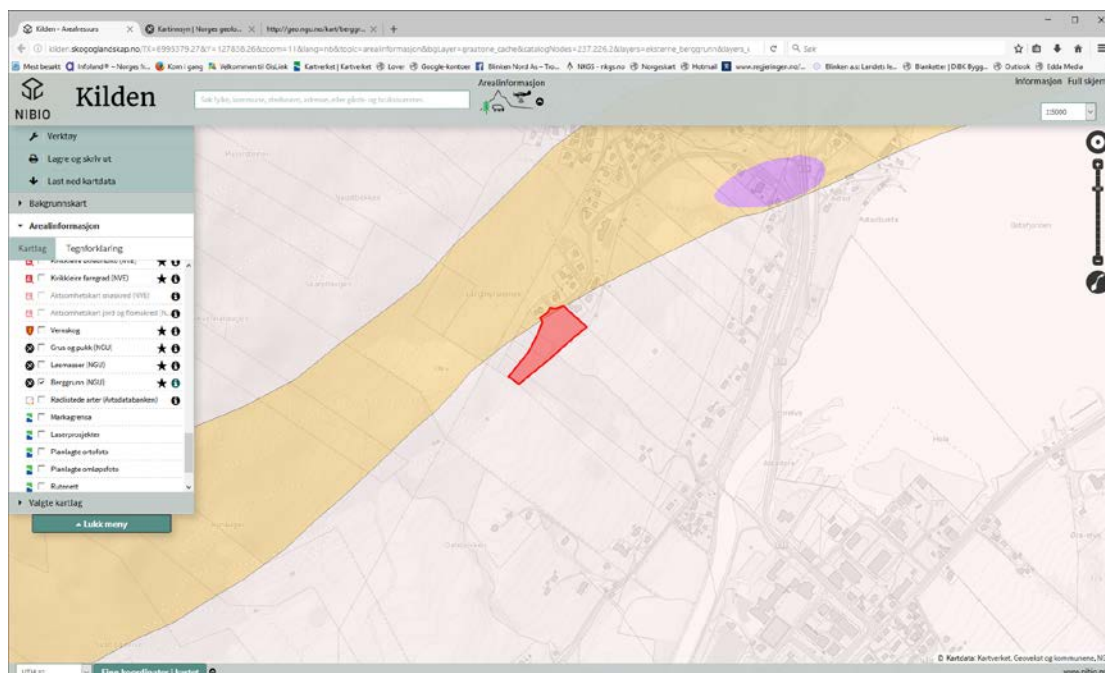
Sør og øst for planområdet er det innmarksbeite og fulldyrka areal. Planområdet består for det meste av skog (<http://kilden.skogoglandskap.no/> -14.12.2016):



Grunnen består av marin strandavsetning og tynn morene (<http://kilden.skogoglandskap.no/> - 14.12.2016):

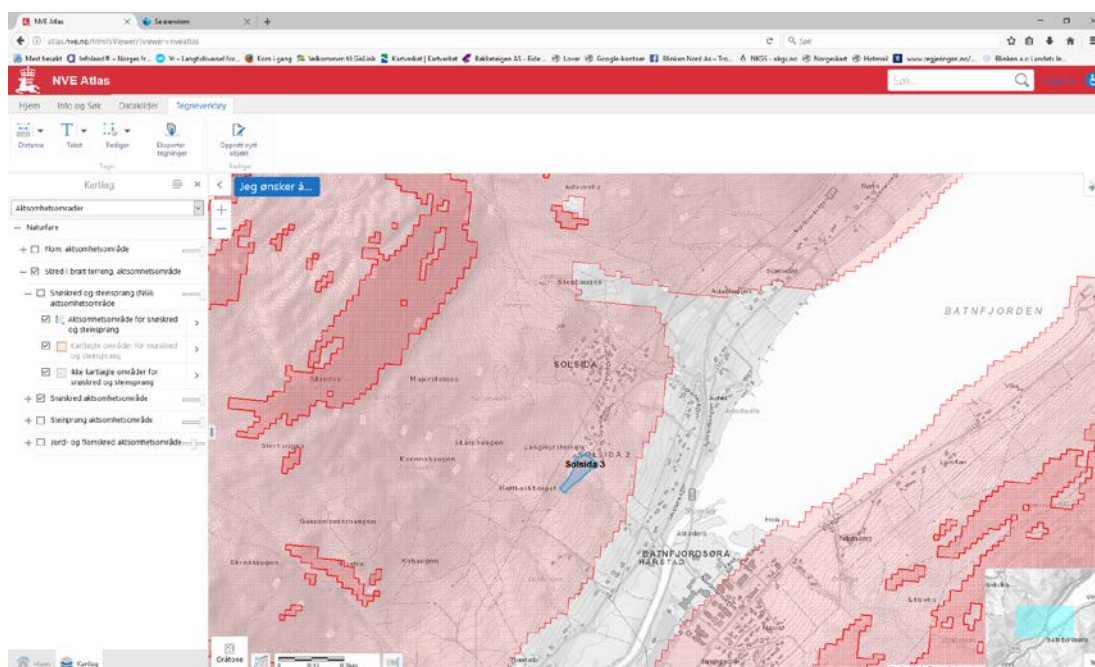


Berggrunnen består av gneis med amfibolitt og paragneis i grensen mot nordvest (<http://kilden.skogoglandskap.no/> -14.12.2016):

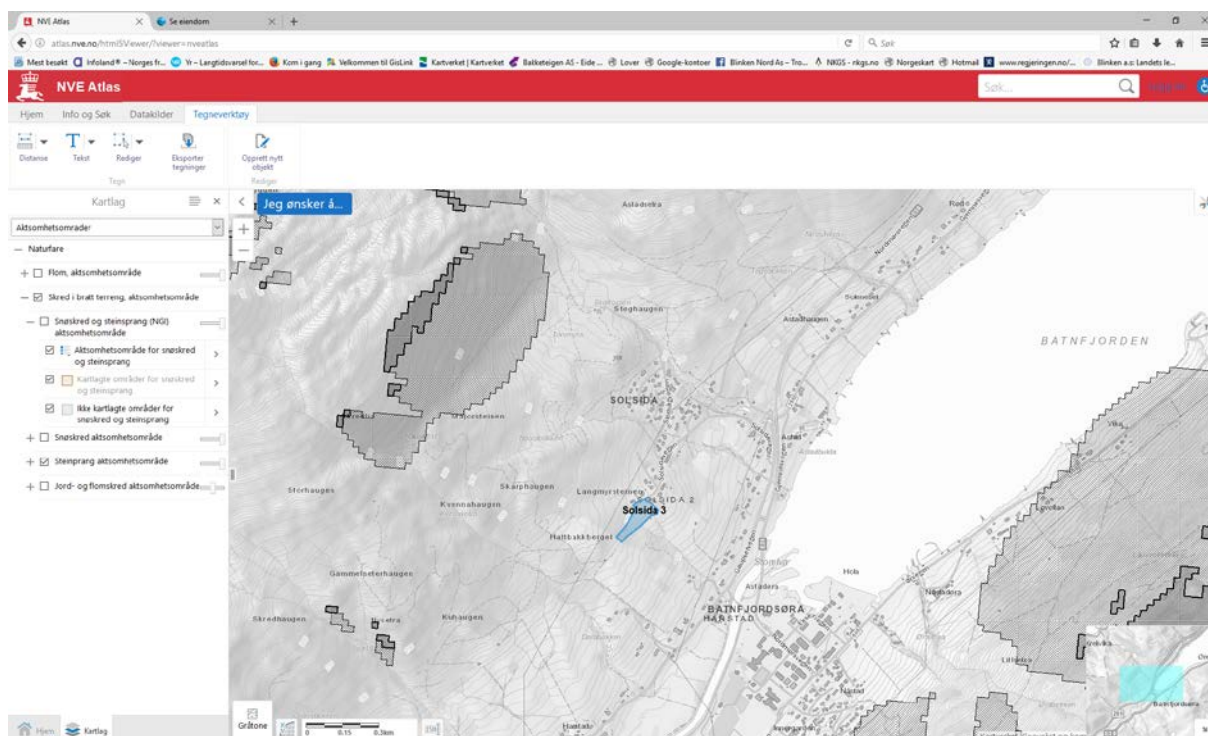


<http://atlas.nve.no> er undersøkt 10.05.2017 med tanke på eventuelle fareområder/aktsomhetsområder for snø-, jord- og flomskred:

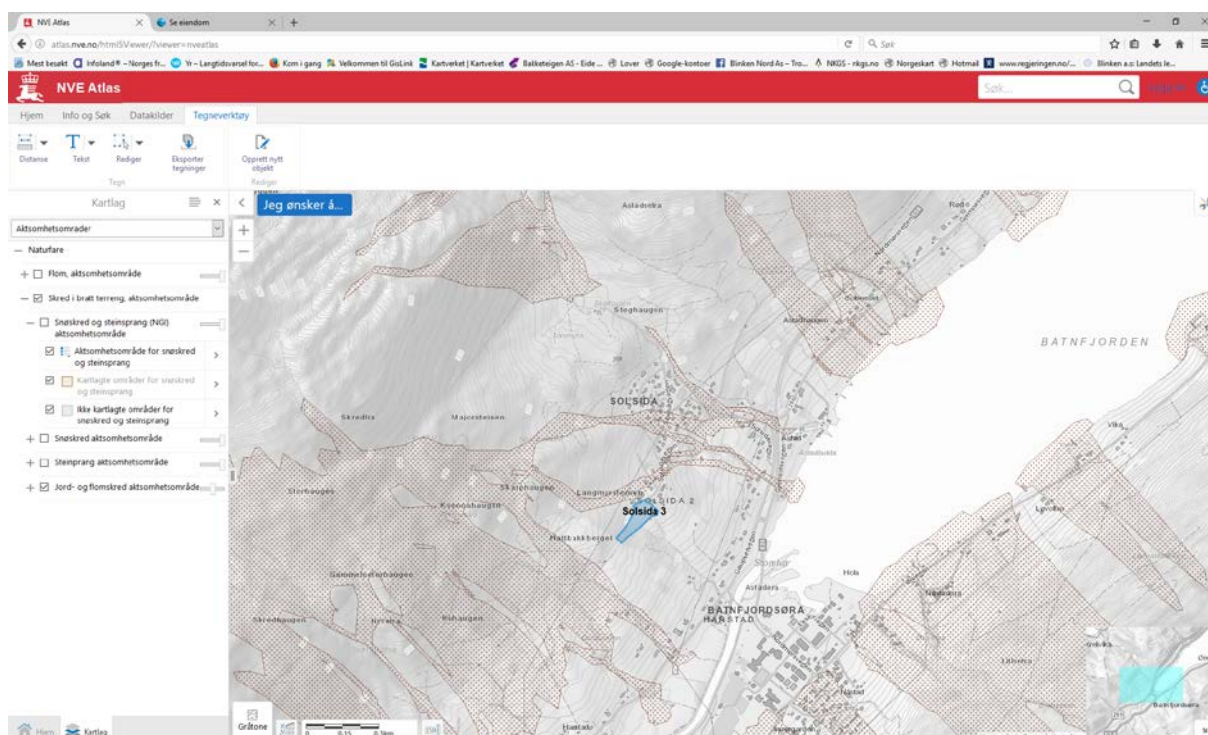
Snøskred aktsomhetsområde:



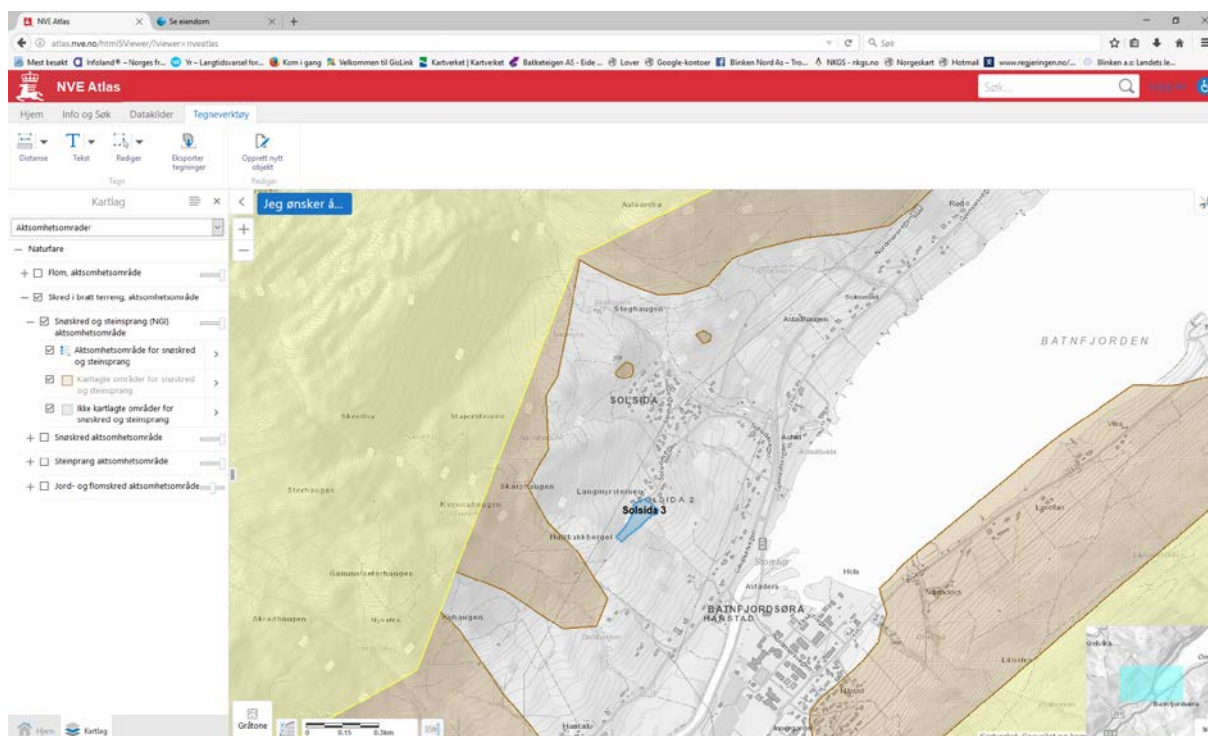
Steinsprang, aktsomhetsområde:



Jord- og flomskred aktsomhetsområde:



Snøskred og steinsprang NGI:



Planområdet ligger innenfor området det som er registrert som aktsomhetsområde for snøskred.

Det vises til veilederen «Flaum og skredfare i arealplanar» fra NVE, side 16. Det anbefales i denne å benytte NGI sine aktsomhetskart i arealplanleggingen der disse er tilgjengelige, disse er basert på samme grunnmetoden som NGU sine kart men det er i tillegg foretatt en synfaring av skredkyndige.

Gjemnes kommune har fått utarbeidet en geologisk vurdering av skredfare i området (*Geologisk vurdering – Skredfare – Solsida 3 og 4, Breiteig Fjordsenter mai 2017*). Denne følger i sin helhet vedlagt planforslaget. Konklusjonen fra denne vurderingen er at «ut fra en geofaglig vurdering har det omsøkte arealet en akseptabel risiko. Nominelle sannsynligheten for snøskred og/eller steinsprang (farenivået) mot byggverk og tilhørende yteareal, samt en hendelse knyttet til jord- og flomskred, vurderes til å være under grenseverdien 1/100 pr år, slik at planområdene Solsida 3 og Solsida 4 tilfredsstillende klasse S2 i TEK 10 §7-3».

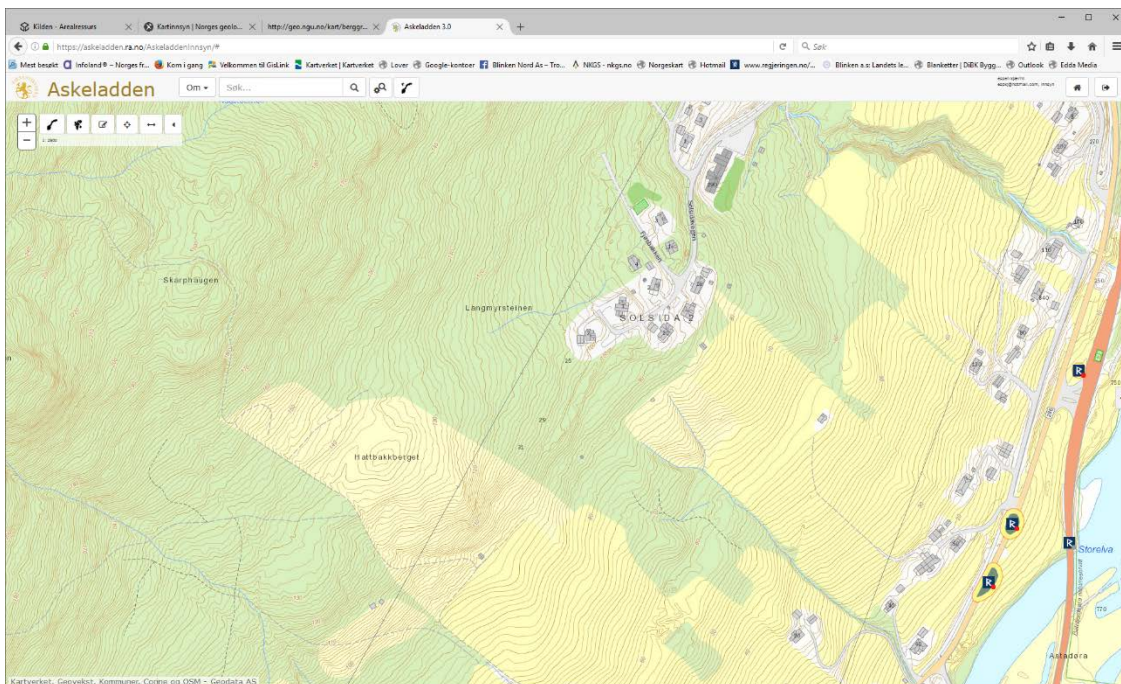
6.6 Topografi/landskapstrekk

Planområdet ligger i en sørøst- vendt helling. Fra Solsidavegen til nedkant av planområdet er det 10-12 meters høydeforskjell. Dette utgjør en helling på ca 15-35 %. Den ene tomte som er fradelt, gnr 42 bnr 111, er benyttet til å lagre stein og fyllingsmasser.



6.7 Verneinteresser/kulturminner

<https://askeladden.ra.no/AskeladdenInnsyn/#> er undersøkt 14.12.2016:

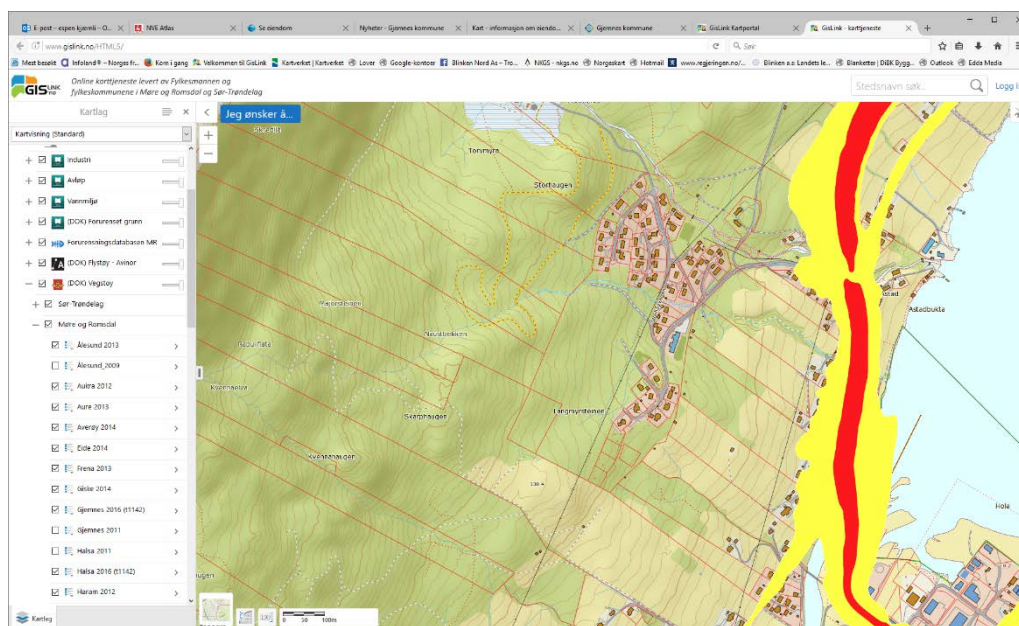


Det er ikke registrert noe i eller i nærheten av planområdet. Kulturmyndighetene i Møre og Romsdal fylkeskommune er varslet på ordinær måte med eget oppstartsvarsel. Arealet er tidligere regulert og det er ikke kommet merknader vedrørende kulturminner.

6.8 Miljøfaglige forhold, biologisk mangfold og naturmangfoldsloven.

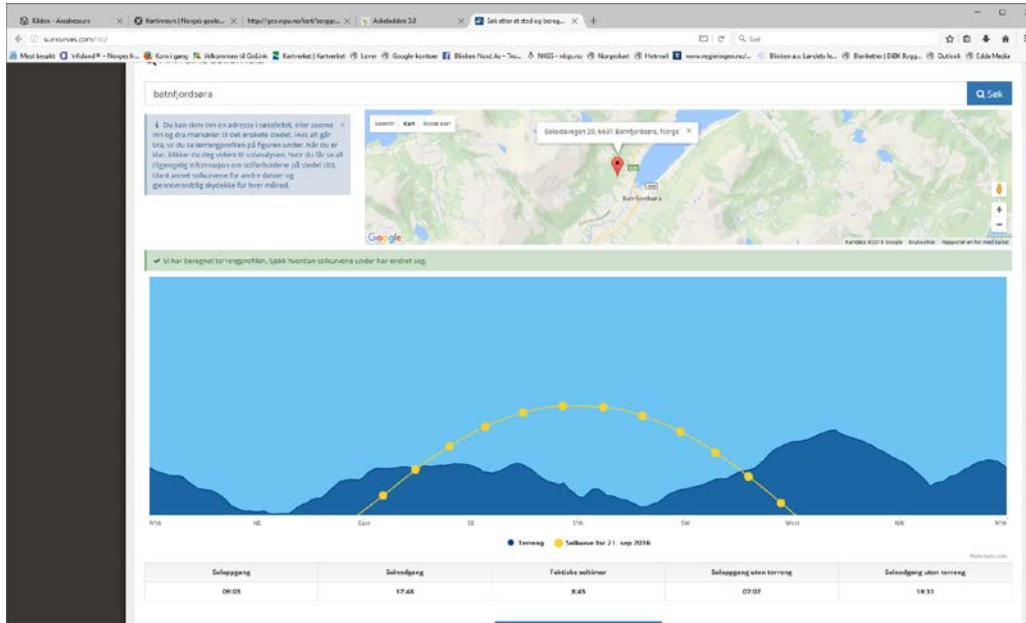
Under vises utsnitt fra støyvarselkart utarbeidet av Statens Vegvesen i november 2016 og baserer seg på trafikkprognoser for 2040 og beregningshøyde 4 meter

(<http://www.gislink.no/HTML5/> -14.12.2016):

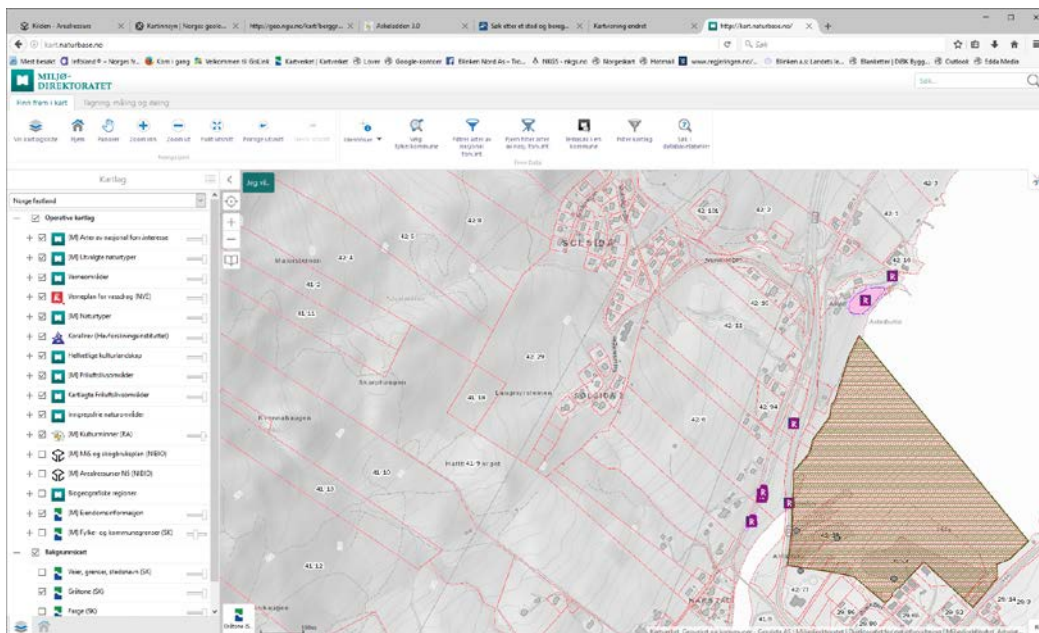


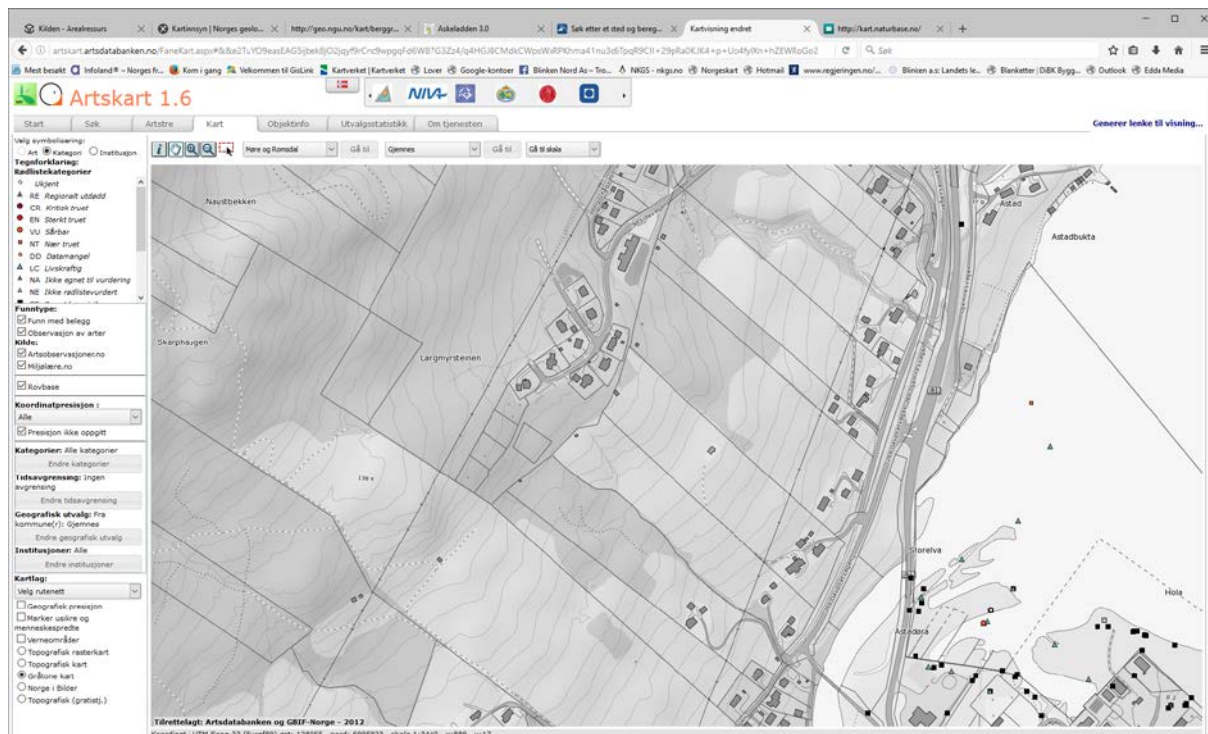
Planområdet ligger 400 meter utenfor gul og rød sone.

Planområdet ligger som tidligere nevnt vendt mot sør- øst og har greie solforhold med 8 timer og 45 min faktiske soltimer 21. september. Under vises solkurve for planområdet 21. september 2016 (<http://suncurves.com/nb/>):



<http://kart.naturbase.no/> og <http://artskart.artsdatabanken.no/> er undersøkt (14.12.2016):





Ingen registreringer innenfor planområdet er funnet. Utløpet av Storelva og området rundt er vernet naturreservat. Området ble vernet i 2002.

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 (se over).

§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 omregulert fra før er regulert til boligformål. 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 verken

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.

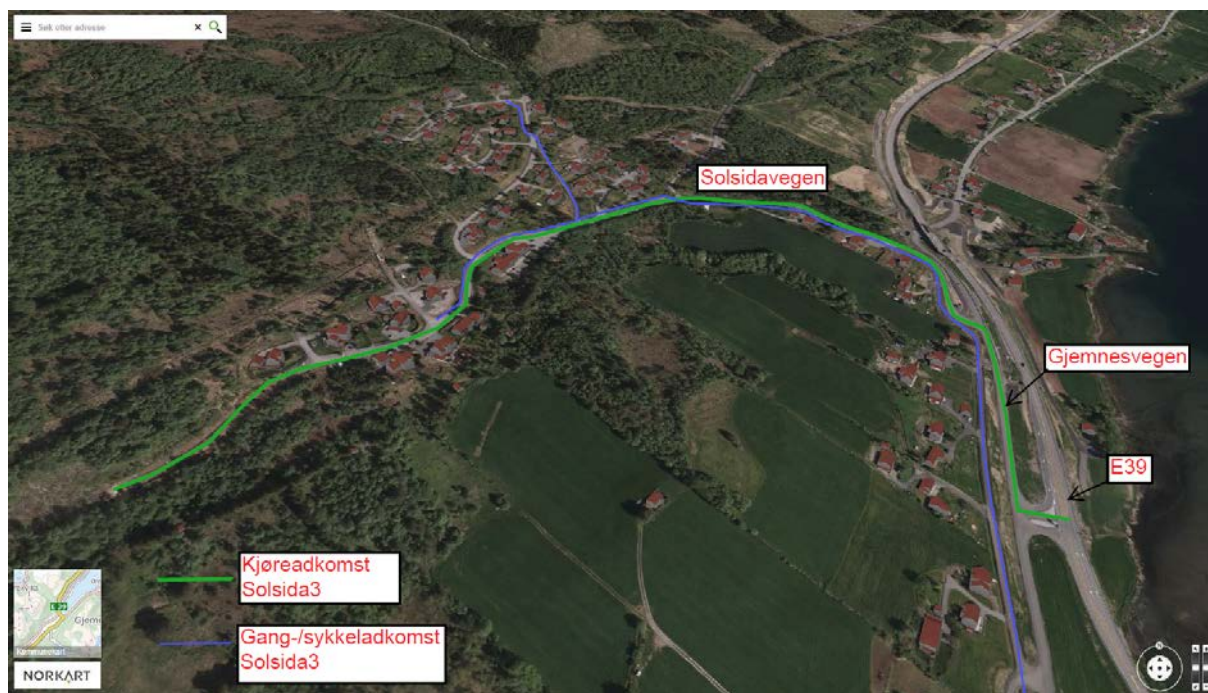
Med bakgrunn i de opplysninger som er kommet fram i planprosessen og som plankonsulenten har hatt tilgjengelig om naturforholdene i området, så vurderes en utbygging slik planforslaget legger opp til ikke å belaste naturmangfoldet på en negativ måte.

6.9 Trafikkforhold

Adkomst til planområdet går fra E39 via Gjemnesvegen og Solsidavegen. Solsidavegen er kommunal veg med asfaltert vegbredde på ca 5,5 meter og med ca 2,5 meter asfaltert ensidig fortau. Det er god gangvegforbindelse til Batnfjordsøra sentrum (<http://kilden.nibio.no> – 14.12.2016) :

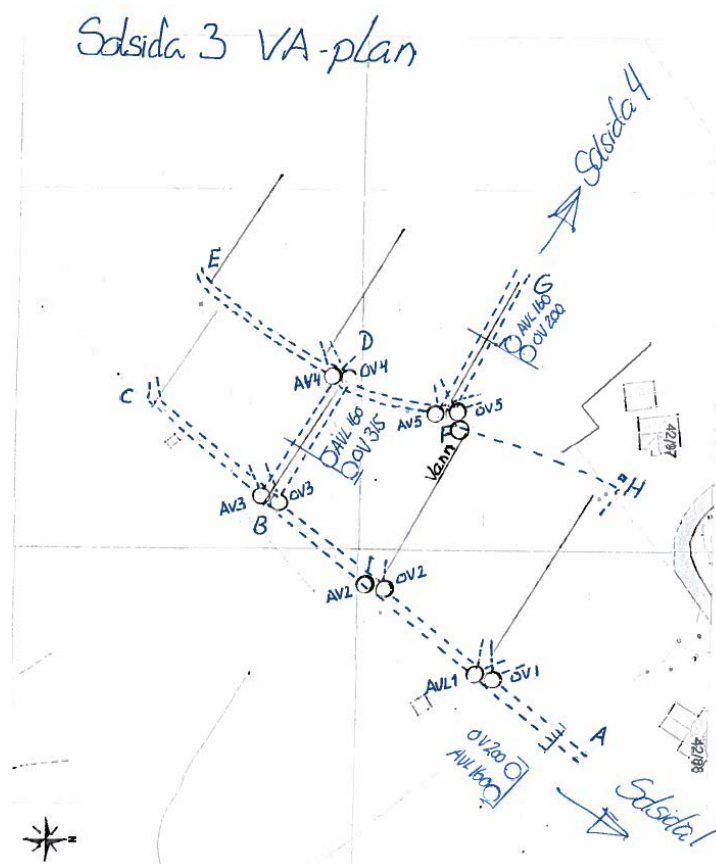


(<https://www.kommunekart.com/> – 14.12.2016):

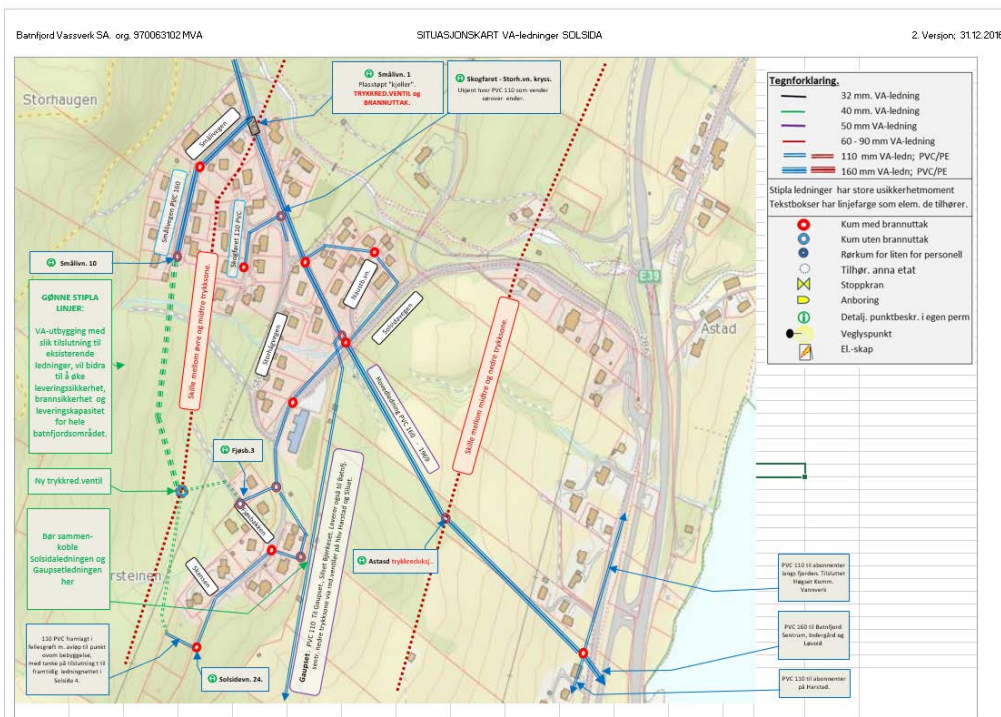


6.10 Teknisk infrastruktur

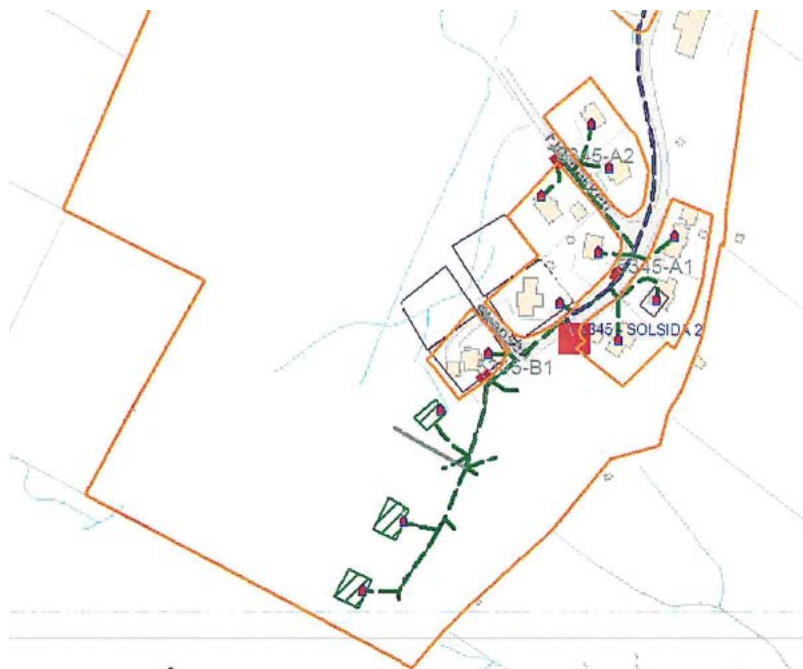
Gjemnes kommune har oversendt kartet under som viser eksisterende ledningsnett i området:



Videre har Batnfjord Vassverk SA kommet med innspill i epost av 20.12.2016 og 31.12.2016. De har sendt inn oversikt over eksisterende vannledninger samt ønsker og innspill til hvordan nye traseer bør ligge i forbindelse med Solsida4. Kartet viser også ledningsnettet for Solsida3:



Eksisterende trafo ligger i Solsida2, nettstasjon 5345 Solsida2:



6.11 Kollektivbetjening

Det er gode bussforbindelser til Molde, Kristiansund og Trondheim fra Batnfjordsøra. Det er i tillegg bussholdeplass ved E39.

6.12 Funksjonsanalyse - Barnehage og skole

Som tidligere nevnt i pkt 6.1 ligger den kommunale barnehagen Solsida barnehage ca 300 meter nord for planområdet. I tillegg ligger den kommunale barnehagen Astadalen museumsbarnehage ytterligere ca 300 meter mot nordøst. Astadalen museumsbarnehage er opplyst å ha 18 plasser for barn mellom 0 og 5 år- Solsida barnehage er opplyst å ha 68 plasser for barn mellom 0 og 5 år. I gjennomsnitt er det 42-46 barn i barnehagen (barn under 3 år teller 2 plasser). Det er 1 småbarnsavdeling med 1- åringer og 2 avdelinger for barn mellom 2 og 5 år.

Batnfjord barne- og ungdomsskole ligger i sentrum av Batnfjordsøra. Her er det ca 100 elever på barneskoletrinnet og ca 100 elever på ungdomstrinnet.

6.13 Grønne interesser/folkehelseprinsippet

På Batnfjordsøra er det kunstgrasbane (7-er bane), fotballbane (11- bane) og gymsal i forbindelse med Batnfjord barne- og ungdomsskole. I tillegg er det flere tilrettelagte turmuligheter i nærområdet til for eksempel Astadalen og Harstadfjellet. Det er også et treningssenter i Batnfjord sentrum.

6.14 Universell utforming

Prinsippet for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av tiltak i samsvar med byggt teknisk 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 planbestemmelsen pkt 3.6). Deler av planområdet, særlig BKS2, er av en slik beskaffenhet at universell utforming er vanskelig på grunn av terrengets helling.

6.15 Juridiske forhold

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

6.16 Interessemotsetninger

Plankonsulentene kjenner ikke til interessemotsetninger i området.

7. Utredninger i samsvar med forskrift om konsekvensutredninger

Ikke aktuelt. Arealet er tidligere regulert til boligformål i reguleringsplan for Solsida3 (planid 20110002).

8. Beskrivelse av planforslaget

8.1 Innledning/hensikten med planforslaget

Hensikten med reguleringsendringen er å legge til rette for mer konsentrert bebyggelse i forhold til opprinnelig reguleringsplan fra 2011. Det er lagt opp til å kunne bygge enebolig, 2-, 4-, og 6- mannsboliger innenfor planområdet. Turvegforbindelse mot sør- øst er opprettholdt og det er avsatt en stor lekeplass på ca. 1,3 daa i forbindelse med turvegen og friluftsområdet i nordøst.

8.2 Arealoppgave

	Areal (daa)
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BFS)	1,6
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (BKS)	5,9
Lekeplass (BLK)	1,3
Sum areal denne kategori:	8,8
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Kjøreveg (SKV)	0,7
Fortau (SF)	0,1
Annen vegggrunn - tekniske anlegg	0,3
Parkeringsplasser (SPP)	0,2
Sum areal denne kategori:	1,3
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	
Turveg (GT)	0,3
Sum areal denne kategori:	0,3
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	
Friluftsmål (LF)	1,1
Sum areal denne kategori:	1,1
Totalt alle kategorier:	11,4

8.3 Arealformål

8.3.1 Bebyggelse og anlegg

Bolig

- Innenfor BKS1 og BKS2 kan det bygges 2-, 4-, og 6- mannsboliger. Innenfor BFS1 kan det bygges enebolig eller 2- mannsbolig. BFS2 er areal innenfor reguleringsplan for Solsida2.
- Grad av utnytting: 30% BYA for BFS1 og 40% for BKS1 og BKS2.
- Byggehøyder: maks tillatt mønehøyde for BKS1 og BFS1 er kote +103 og for BKS2 er maks tillatt mønehøyde kote +104.
- Terrenget er til dels skrånende og bratt. Byggene bør derfor ta opp høydeforskjellene og det anbefales derfor bygg med sokkel.
- Bygg kan føres opp med saltak, valmet tak, pulttak eller flatt tak. Takvinklene skal være følgende:
Saltak/valmet tak: Mellom 25 og 40 grader
Flatt tak: mellom 0 og 5 grader
Pulttak: Mellom 5 og 15 grader.
- Byggegrenser: Bygg skal plasseres innenfor byggegrensene som vist i planen. Dersom ikke annet er vist, skal plan- og bygningsloven gjelde. Byggegrensene mot Solsidavegen er 8 meter fra senterlinje veg. Garasje og andre sekundære bygg (under 50 m²) kan bygges inntil 1 meter fra grensen til nabo og 3 meter fra kjørebane kant dersom de plasseres med innkjøring parallelt med vegen. Med innkjøring vinkelrett mot vegen skal garasjen plasseres minimum 6 meter fra kjørebane kant.
- Prinsipp for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av byggverk, trafikkanlegg, fellesareal og så videre i samsvar med gjeldende 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

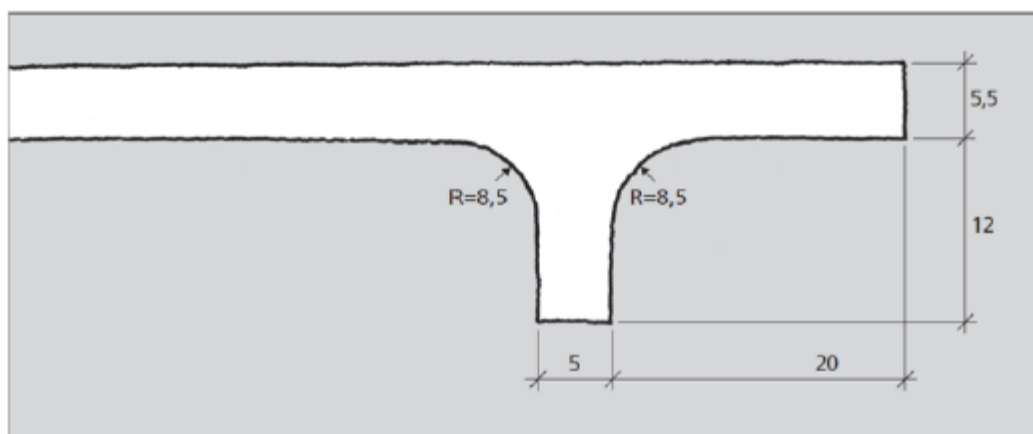
- Det er avsatt felles lekeplass, f_BLK sør- øst i planområdet. Lekeplassen skal være felles for beboerne i Solsida3. Lekeplassen har forbindelse med friområdet og turvegforbindelse i øst. Det er planer om turveg videre sørøstover til Batnfjord sentrum. Lekeplassen skal inneha følgende funksjoner (jfr rekkefølgekrav i planbestemmelsene): Lekeplassen skal opparbeides med minimum sandkasse, benk, et lekeapparat og noe fast dekke. Arealet skal opparbeides slik at det blir flatt eller tilnærmet flatt der sandkasse, benk og lekeapparat står. Lekeplassen skal være

opparbeidet og ferdigstilt før det blir gitt byggetillatelse for den første tomte innenfor planområdet.

8.3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg, trafikk og trafikksikkerhet

- Veien, Solsidaveien, er allerede en opparbeidet kommunal veg. Dette er en grusveg med 4 meters vegbredde. Innerst er det i dag laget en vendehammer. Denne er ikke laget i henhold til håndbok N100 fra vegvesenet. I planforslaget er denne derfor planlagt justert i henhold til figur E.49 i N100:



Figur E.49: Vendehammer for lastebil (L) (mål i m)

Det er avsatt 1-2 meter til grøft på siden av vegen.

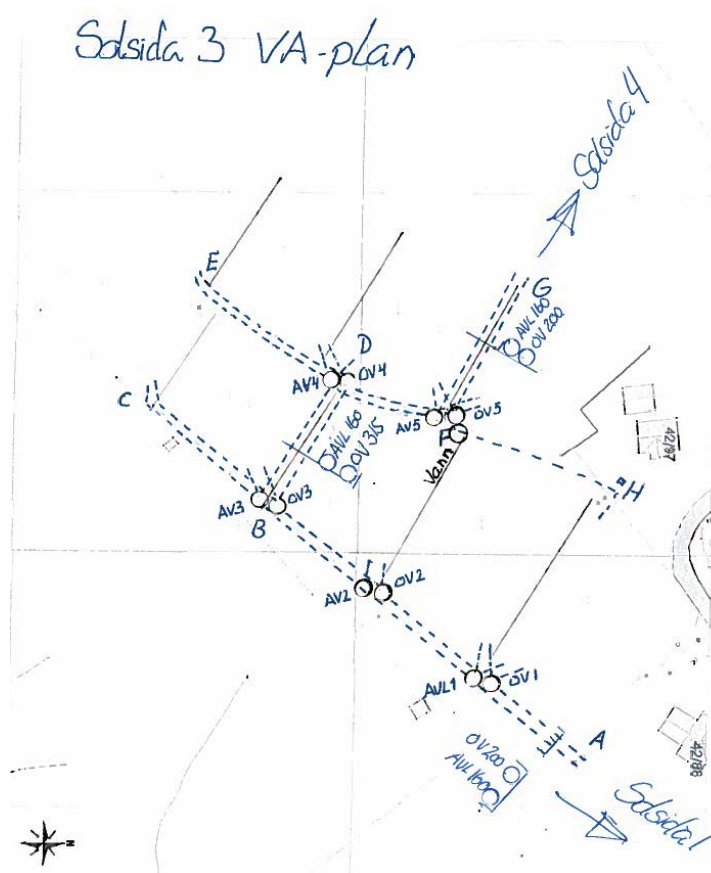
- Fra krysset mellom Solsidavegen og Skansen er det opparbeidet fortau langs Solsidavegen med fortau- og gangvegforbindelse ned til Batnfjord sentrum.
- Det er lagt opp til felles parkeringsplass på f_SPP. Her legges det opp til felles gjesteparkering for Solsida3 med inntil 7 personbiler.



- Det skal avsettes 2 parkeringsplasser pr boenhet innenfor planområdet. Disse skal inngå i beregningen av % BYA.
- Snøopplag foregår i grøftearealene langs veien.

Annen infrastruktur

- Det er opparbeidet vann og avløp til tomtene jfr skissen under:



8.3.3 Grønnstruktur

Friluftsområde og turveg

Det er avsatt friluftsområde nord- øst i planområdet i forbindelse med planlagt turveg og lekeplass. Det er valgt å legge til rette for en turveg med 3 meters bredde trim med friområde mellom Solsida2 og planområdet for å skape en forbindelsesmulighet med eventuell framtidig turveg videre mot Batnfjordsøra sentrum. I tillegg vil dette arealet fungere som en grønn lunge mellom etablert boligfelt, Solsida2 og planområdet.

8.3.4 Hensynssoner og avbøtende tiltak

Det er lagt inn frisiktsone og frisiktlinjer i krysset Skansen og Solsidavegen. Frisiktsonen

må ikke utnyttes slik at det på noe som helst tidspunkt hindrer fri sikt. Areal innenfor frisiktsonene skal planeres ned til 0,5 meter over nivået til tilgrensende veger. Kommunen kan kreve sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernet. Trær med høy stamme, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i siktsonen.

8.4 Risiko og sårbarhet, jf. sjekklister for vurdering av risiko og sårbarhet i samfunnsplanleggingen

Det er utarbeidet en geologisk vurdering av skredfaren i området, se pkt 6.5 over. (*Geologisk vurdering – Skredfare – Solsida 3 og 4, Breiteig Fjordsenter mai 2017*). Konklusjonen fra denne er at planområdet Solsida 3 tilfredsstiller klasse S2 i TEK 10 §7-3.

Vedlagt følger «Sjekklister for vurdering av risiko og sårbarhet i saker etter plan og bygningssloven», utarbeidet av Fylkesmannen i Møre og Romsdal.

8.5 Juridiske forhold

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

8.6 Interessemotsetninger

Plankonsulentene kjenner ikke til slike forhold.

9. Konsekvenser av planforslaget

9.1 Overordnede planer og vedtak

Arealet er i gjeldende kommuneplan for Gjemnes kommune (kommuneplanens arealdel 2002-2014) avsatt til framtidig boligformål. I forslag til ny kommuneplan for Gjemnes kommune (2017-2029) er arealet foreslått regulert til eksisterende boligformål.

9.2 Eksisterende reguleringsplaner

Arealet er i gjeldende reguleringsplan for Solsida3 (planid 20110002) avsatt til boligformål, (frittliggende bolighus), turveg og lekeplass.

9.3 Eksisterende bebyggelse og innbyggere i området

Planlagt utbygging med 2-, 4-, og 6- mannsboliger vil føre til en fortetting innenfor eksisterende boligområde Solsida3. Planområdet ligger i en helling og det er gode muligheter for utsikt for både nye og eksisterende boliger. Det er lagt til rette for framtidig gangvegforbindelse/turvegforbindelse mellom eksisterende boligområde Solsida3 og Batnfjord sentrum. I tillegg er det eksisterende fortau og gang-/ sykkelvegforbindelse med resterende boligområder i Solsida, barnehage og bussforbindelse ved E39. Dette gir gode forhold for de myke trafikantene.

9.4 Hvordan er bokvaliteten for nye innbyggere?

Det er lagt opp til eneboligtomt, BFS1, på ca 1,6 daa som kan bebygges med enebolig eller tomannsbolig. I tillegg er det satt av to areal til konsentrert boligbebyggelse, BKS1 og BKS2, på hhv ca 3,1 daa og ca 2,7 daa som kan bebygges med 2-, 4-, og 6- mannsboliger. Her vil

det være plass til praktiske boliger med gode uteareal. Parkering skal legges til hver enkelt tomt. Det er i tillegg lagt opp til en felles parkeringsplass, f_SPP, som kan benyttes til felles gjesteparkering for beboerne innenfor Solsida3. Det er lagt opp til felles lekeplass, f_BLK1, med et areal på ca 1,3 daa. Lekeplassen skal være felles for beboerne innenfor Solsida3. Med krav til minimum 50m² lekeareal pr boenhet gir dette rom for inntil 26 boenheter totalt innenfor Solsida3. Fra før er det 6 boenheter innenfor Solsida3. Det vil si at det for planforslaget RE Solsida3 kan legges opp til inntil 20 nye boenheter fordelt på BFS1, BKS1 og BKS2 i forhold til lekeplassareal. Lekeplassen skal tilfredsstillende et minimumskrav til utrustning; lekeplassen skal opparbeides med minimum en sandkasse, en benk og et lekeapparat. Arealet skal opparbeides slik at det blir flatt eller tilnærmet flatt der sandkasse, benk og lekeapparat står. Lekeplassen skal ferdigstilles senest samtidig med første nye boenhet innenfor planområdet.

9.5 Natur- og ressursgrunnlag

Det er lagt opp til adkomstmuligheter til områdene nedenfor planområdet i øst via planlagt turveg o_GT1.

9.6 Konsekvenser for næringslivet i området

Lokalt næringsliv vil kunne oppleve økt omsetning ved utbygging og fortetting av Solsida3. Utbyggingen vil føre til økt aktivitet og behov for varer og tjenester.

9.7 Konsekvenser for landskap og topografi

Utbygging av planområdet vil endre landskapsbildet fra å være et naturområde med skog og utmark i dag til å bli ubebygget med adkomstveger og boliger. Terrenget blir endret med oppfyllinger, skråninger og skjæringer.

9.8 Konsekvenser for verneinteresser/kulturminner

Møre og Romsdal fylkeskommune har ikke kommet med merknader i forbindelse med oppstartsmeldingen i forhold til automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Arealet er regulert tidligere og det er derfor ikke stilt krav om ytterligere arkeologisk registrering av området. En generell planbestemmelse vedrørende eventuelle funn av mulige fredede kulturminner er lagt inn.

9.9 Konsekvenser for miljøfaglige forhold og biologisk mangfold

Planlagt utbygging vil føre til flere tette flater som igjen medfører økt avrenning. Det er tidligere vist til at det allerede er opparbeidet overvannsløsning i området, se pkt 6.10 og pkt 8.3.2.

Det er i pkt. 6.8 foretatt en vurdering av konsekvensene for biologisk mangfold jfr. Naturmangfoldloven. Det er konkludert 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.

Det er tidligere vist til at Gjemnes kommune har fått utarbeidet en geologisk vurdering av skredfaren i området (*Geologisk vurdering – Skredfare – Solsida 3 og 4, Breiteig Fjordsenter mai 2017*). Denne følger i sin helhet vedlagt planforslaget. Konklusjonen fra denne vurderingen er at «ut fra en geofaglig vurdering har det omsøkte arealet en akseptabel risiko. Nominelle sannsynligheten for snøskred og/eller steinsprang (farenivået) mot byggverk og tilhørende yteareal, samt en hendelse knyttet til jord- og flomskred, vurderes til å være under grenseverdien 1/100 pr år, slik at planområdet Solsida 3 tilfredsstillende klasse S2 i TEK 10 §7-3».

Det er i pkt. 6.8 vist til at planområdet ligger utenfor gul støysone for E39. En utbygging som planlagt vil føre til en økning av interntrafikken i området. Internvegene vil imidlertid ha lav fartsgrense og byggegrense mot vegene vil sikre avstand mellom vegene og byggene. Samlet sett vurderes støyforholdene etter utbygging til å være akseptable.

9.10 Konsekvenser for den trafikale situasjonen

Planlagt utbygging vil føre til økt trafikk. Eksisterende vegnett i område er godt dimensjonert med asfaltert 5-6 meters veg og med fortau/gang- og sykkelveg langs store deler av adkomstvegene. Ny kryssløsning ved E39 ble bygd for noen år siden, og denne fungerer godt. De myke trafikantene har adkomstmuligheter til og fra sentrum via eksisterende fortau, gang- og sykkelveger samt mindre trafikkerte veger. Det er i tillegg lagt opp til å kunne anlegge turvegforbindelse mot sentrum på Batnfjordsøra. I kommende kommuneplan er det lagt opp til en framtidig turveg/gang- /sykkelvegtrasse fra sentrum og opp til Solsida. Kollektivtilknytning for området er tidligere beskrevet i pkt. 6.11.

9.11 Konsekvenser for teknisk infrastruktur

Tilknytning til eksisterende VA- nett er tidligere beskrevet i pkt. 6.10 og pkt. 8.3.2.

9.12 Konsekvenser for kapasitet ved barnehage og skole

Som tidligere nevnt i pkt 6.1 ligger den kommunale barnehagen Solsida barnehage ca 300 meter øst for planområdet. I tillegg ligger den kommunale barnehagen Astadalen museumsbarnehage ca 600 meter mot nordøst. Astadalen museumsbarnehage er opplyst å ha 22 plasser for barn mellom 0 og 5 år. Solsida barnehage er opplyst å ha 68 plasser for barn mellom 0 og 5 år. I gjennomsnitt er det 42-46 barn i barnehagen (barn under 3 år teller 2 plasser). Det er 1 småbarnsavdeling med 1- åringer og 2 avdelinger for barn mellom 2 og 5 år. Batnfjord barne- og ungdomsskole ligger i sentrum av Batnfjordsøra. Her er det ca 100 elever på barneskoletrinn og ca 100 elever på ungdomstrinnet.

Av erfaring vil det etter hvert som et boligfelt får stabilisert seg bli en elev pr klassetrinn og ett barn pr alderstrinn i barnehagen pr 20 boliger. For Solsida3 med inntil 20 nye boenheter vil dette kunne gi 6 nye elever på barneskolen, 3 nye elever på ungdomsskolen og 5 nye barn i barnehagen etter hvert som boligfeltet har fått stabilisert seg. Imidlertid kan det være slik at det ved starten på utbyggingen av et felt kan være flest småbarnsfamilier som flytter til. Det kan da være opp til 1 barn pr klassetrinn/årstrinn pr 10 boenhet. Dette vil for Solsida3 si inntil 11 nye barn i barnehage og inntil 13 nye elever på barneskolen.

Ut fra de opplysninger plankonsulenten har fått opplyst vil det være kapasitet på både barnehage og skole.

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 bedre forbindelse mellom eksisterende boligområder via planlagte gang-, sykkelveger, fortau og turveg. Samtidig blir opparbeidelsen av planlagt lekeplass, f_BLK, sikret via rekkefølgebestemmelser. Lekeplassen sikres utbygd med en viss standard (et lekeapparat, en sandkasse og en benk) gjennom rekkefølgebestemmelser. Det er relativt kort veg (ca. 1 km) ned til idrettsplassen i Batnfjord sentrum med 11- bane og 7-er kunstgressbane og en større lekeplass ved Batnfjord barne- og ungdomsskole.

9.15 Konsekvenser for universell utforming

Se pkt. 6.14.

9.16 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Se over, blant annet pkt. 6.5, 8.4 og pkt. 9.9.

10. Innspill og merknader

Sammendrag av innspill og merknader med forslagstiller sin kommentar

Oppstartsmelding ble annonsert i Romsdals Budstikke 15.11.16. I tillegg er det sendt ut oppstartsvarsel til alle berørte grunneiere og naboer 11.11.2016 jfr naboliste mottatt fra kommunen. Merknadsfrist for oppstartsvarselet var 02.01.2017. Oppstartsmelding har i tillegg vært tilgjengelig på www.angvik-prosjektering.no og på www.gjemnes.kommune.no i perioden 11.11.2016 – 02.01.2017.

Det er kommet 7 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 og hvorfor.

Batnfjord VassverkSA, epost av 16.11.2016 og 31.12.2016:

Omhandler både Solsida3 og 4. Oversender kart som viser eksisterende vannledning med inndeling i trykksoner. I tillegg er det inntegnet ønsket ledningstrasse for Solsida4. De vil gjerne være med i den videre planleggingen og ønsker å få tilsendt forslag for tomteinndeling og vegføring når dette foreligger. Eventuelt kan de også komme på et møte for avklaringer.

Plankonsulentens sin vurdering:

Kartet gir et godt grunnlag for videre planlegging og det er avholdt et møte med Batnfjord Vassverk 9. januar 2017 for avklaringer og diskusjon vedrørende vanntilførsel og ledningstrase.

Merknaden tas til følge.

Møre og Romsdal fylkeskommune, brev av 20.12.2016:

Er positive til mer konsentrert boligbebyggelse. Minner om at man må ta hensyn til antall boenheter ved fastsettelse av størrelse på lekeplassen. I tillegg må det tas hensyn til landskapet og eneboligene på øversida av veien.

Plankonsulentens sin vurdering:

Størrelse, innhold og plassering av lekeplass vil følge gjeldende retningslinjer. Planlagt bebyggelse, plassering og høyde blir en del av planutarbeidelsen.

Merknaden tas til følge.

NVE- region vest, epost av 21.12.2016

Viser til NVE sine sider om arealplanlegging (<https://www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging/>). Her finnes blant annet sjekklister for vurdering innenfor NVE sine forvaltningsområder. NVE har ellers ingen merknader.

Plankonsulentens sin vurdering:

NVE sine sider for arealplanlegging er en del av planutarbeidelsen.

Merknaden tas til følge.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, brev av 21.12.2016:

Rundskriv T-2/08 om barn og planlegging fra Miljødepartementet gir rammer for planarbeidet opp mot barns interesser. Lekeareal skal være sikret gjennom rekkefølge- og funksjonskrav i bestemmelsene. Lekeplassene skal være opparbeidet før første bolig blir tatt i bruk, nærlekeplass skal opparbeides med minimum sandkasse, benk og lekeapparat. Nye boligområder må ha minimum 50m² pr boenhet til lekeplass og andre friområder. Innenfor 50 meter fra hver boenhet skal det være en nærlekeplass på minimum 200m².

Støyforholdene må avklares. T-1442, Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, skal legges til grunn for planforslaget.

Det må utføres en ROS- analyse. Område med fare, risiko eller sårbarhet skal merkes med hensynssone i kartet. Fylkesmannen sin sjekklister for vurdering av risiko og sårbarhet i samfunnsplanlegginga kan benyttes. Planområdet ligger i fareområde for snøskred. Det må gjøres en vurdering av skredfaren som dokumenterer at kravene til sikkerhet i byggeteknisk forskrift er oppfylt.

Plankonsulentens sin vurdering:

Det settes av tilstrekkelig og egnede areal for lekeplasser innenfor planområdet i tråd med gjeldende krav og retningslinjer. Støyforholdene avklares jfr T-1442.

Det utføres en ROS- analyse jfr Fylkesmannen sin sjekklister for vurdering av risiko og sårbarhet i samfunnsplanlegginga. Egen vurdering av skredfaren i området er utført for å tilfredsstille kravene i byggeteknisk forskrift.

Merknaden tas til følge.

Statens vegvesen, brev av 23.12.2016:

Viser til arealpolitiske føringer som skal legges til grunn for planarbeidet. Har ingen vesentlige merknader til oppstart av planarbeidet. Anbefaler at Statens vegvesen sine håndbøker, blant annet N100 Veg- og gateutforming, legges til grunn ved planlegging av veier.

Plankonsulentens sin vurdering:

Planforslaget utarbeides ut fra Statens vegvesen sine håndbøker, blant annet N100 når det gjelder vegutforming, friskt og frisksoner.

Merknaden tas til følge.

Marthe Bjerkeset Dalen og Thomas Bjerkeset, brev av 29.12.2016:

*Overflate vann fra gnr 42 bnr 108 renner inn på gnr 41 bnr 9 og 11. Dette ødelegger beiteområdet på eiendommen. Ønsker at det framlegges en plan/avtale for hvordan overflatevann fra området skal håndteres, da også overflatevann fra gnr 42 bnr 108. **Ønsker å foreta en befaring av området sammen med Gjemnes kommune og plankonsulent Angvik Prosjektering AS.***

Plankonsulentens sin vurdering:

I forbindelse med eksisterende boligbebyggelse innenfor Solsida3 er det opparbeidet et ledningsnett for vann, avløp og overvann. Planforslaget tar sikte på å benytte dette ledningsnettet. I forbindelse med planarbeidet kan det være aktuelt å gjennomføre en befarings. En eventuell avtale må bli mellom nabo og Gjemnes kommune.

Merknaden tas til etterretning.

Anne Marit Øksenvåg Johansen og Endre Dahlen, Solsidavegen29. Epost av 30.12.2017:

- *Ønsker at det settes maks kotehøyde for å sikre utsiktsforhold for boligene på øversiden av vegen.*
- *Ber om at det blir vurdert tilkomstveg på nedsiden av tomtene for bedre trafiksikkerhet.*
- *Kvaliteten på friareal og lekeareal må sikres.*
- *Ber om at planene for en gangsti fra Solsida og ned til sentrum videreføres/hensyntas.*
- *Ber om at antall nye boenheter vurderes og at kvaliteter som god avstand mellom boligene og nærhet til naturen hensyntas i planarbeidet.*

Plankonsulentens sin vurdering:

Kotehøgde vs mønehøgde blir vurdert i planarbeidet. Boligene på øversiden av vegen ligger mye høyere enn tomtene på nedsiden. Utsikt vil ikke bli noe problem etter slik plankonsulentens vurderer forholdene på stedet. Tilkomstveg på nedsiden av tomtene har vært vurdert i planarbeidet men ikke funnet å være aktuelt. Jfr merknaden over til Møre og Romsdal fylkeskommune, vil størrelse og kvalitet på lekeplassene følge gjeldende retningslinjer. Framtidig gangsti/gangveg fra Solsida til sentrum vil bli hensyntatt i planforslaget.

Antall boenheter er vurdert i planarbeidet.

Merknaden tas til følge.