
Arkivsak-dok. 24/00709-20

Saksbehandler Anzhelika Petrenko

Saksgang	Møtedato	Saksnr
Formannskapet	11.02.2025	3/25

- Sluttbehandling- Reguleringsendring del av Hamna boligfelt 3-gnr/bnr 50/40, planid 20240001, sak PLAN-24/00070

Kommunedirektørens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 godkjenner kommunestyret i Gjemnes kommune reguleringsplan med planid 20240001; reguleringsendring del av Hamna boligfelt 3- gnr/bnr 50/40 med plankart datert 04.12.2024, planbestemmelser sist revidert 30.01.2025 og planbeskrivelse sist revidert 30.01.2025.

Denne saken gjelder

Omregulering av Bergsøy barnehage.

Saksopplysninger

Bergsøy barnehage har ikke vært i drift de senere år på grunn av for få unger. Bergsøy barnehage ble vedtatt lagt ned i kommunestyrets sak 10/23 den 28.03.2023.

Kommunestyret i Gjemnes kommune vedtok i sak 12/23 den 07.11.2023 at Bergsøy barnehage skulle legges ut for salg som bolig. Dette medførte at kommunen iverksatte reguleringsendring av aktuelt areal. Angvik Prosjektering AS ble kontaktet og avtale om utarbeidelse av reguleringsendring ble inngått 12.01.2024.

Det ble avholdt oppstartsmøte mellom Gjemnes kommune og Angvik Prosjektering AS 22.01.2024. Planoppstart ble varslet aktuelle instanser, naboer og andre berørte med oppstartsmelding 30.01.2024. Merknadsfrist var 08.03.2024.

Det kom inn 7 merknader i forbindelse med oppstartsmeldingen. Oppsummering og kommentarer til innkomne merknader følger av saksutredning i forbindelse med 1. gangs behandling i formannskapets møte 27.08.2024, sak 30/24.

Forhold til overordnet plan:

Planforslaget legger opp til en reguleringsendring av areal fra offentlig barnehage til boligformål.

Gjemnes kommune ønsker å endre arealformålet fra barnehage til frittliggende småhusbebyggelse med tillatelse til å bygge enebolig, enebolig med utleie, 2-, 3- og 4-mannsbolig med egen inngang på utsiden av hver boenhet innenfor BF. Totalt kan det føres opp 6 boenheter innenfor planområdet..

Utnyttelsesgraden er satt til maksimalt 35%BYA og det tillates oppført bygg med maksimal mønehøyde 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal gesimshøyde er satt til 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Planforslaget legger videre opp til en turvegforbindelse til ballplassen i sørvest.

I tillegg til ovennevnte formål inneholder planforslaget arealer avsatt til friskt (H_140).

Det å kunne ta i bruk eksisterende utbyggingsarealer, transformere disse og tilby attraktive boliger vurderes å være i tråd med Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og kommunen sin boligpolitikk. På det planlagte boligarealet vil det kunne tilbys leiligheter og botilbud som pr nå ikke er tilgjengelig på Bergsøya. Leiligheter og boliger som kan tas i bruk av alt fra eldre til førstegangskjøpere og nyetablerere. Dette kan bidra til å hjelpe førstegangskjøpere inn på boligmarkedet samtidig som det kan hjelpe eldre til å bo lenger hjemme ved at de selger eneboligene sine og flytter inn i enklere leiligheter med mindre behov for vedlikehold/oppfølging.

Planprosess:

Milepæl	Dato	Kommentar
Vedtak om å selge Bergsøy barnehage som bolig- vedtak om omregulering	07.11.2023	Sak 12/23
Avtale om omregulering	12.01.2024	Angvik Prosjektering AS blir engasjert
Oppstartsmøte reguleringsplan	22.01.2024	Plankonsulent og kommune
Melding om planoppstart	30.01.2024	
Merknadsfrist	08.03.2024	
Planforslag mottatt	13.06.2024	
1. gangs behandling	27.08.2024	1. gangs behandling i formannskapet, sak 30/24
Høring	11.09.2024-30.10.2024	
Sluttbehandling	11.02.2025	Sluttbehandling formannskapet
	25.02.2025	Sluttbehandling kommunestyret

Innkommne høringsuttalelser og vurdering av disse

Planforslag for reguleringsendring del av Hamna boligfelt 3- gnr/bnr 50/40 ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn, jfr vedtak i formannskapets sak 30/24 27.08.2024. Høringsfristen var 30.10.2024.

Det kom 6 høringssvar, hvorav innsigelse fra Statsforvalteren i Møre og Romsdal og Møre og Romsdal fylkeskommune. Statsforvalteren i Møre og Romsdal trakk sin innsigelse 16.01.2025 og Møre og Romsdal fylkeskommune trakk sin innsigelse 20.01.2025.

Under er merknadene og innsigelsene gjengitt sammen med kommunen sine svar. Dette er innarbeidet i revidert planforslag som nå foreligger til sluttbehandling.

NORBR

- *Sørge for at ytelser og forutsetninger mht. slokkevannsforsyning beskrives i reguleringsplanen (tilgjengelig vannmengde/trykk, ansvar for etablering kommune/tiltakshaver etc.) Viser til Forskrift om brannforebygging § 21 m. veiledning.*
- *Det forutsettes at relevante ytelser i TEK/VTEK kap. 11 etterleves i planområdet, spesielt mht. § 11-6 Tiltak mot brannspredning mellom byggverk.*

- Det forutsettes at retningslinjer for slokkevann og adkomst NORBR etterleves:
<https://www.norbr.no/alle-tjenester/retningslinjer-for-slokkevann-og-brannvesenets-adkomst/>

Kommunen sitt svar:

Dagens situasjon: stipulert 4 ltr/s. Krav 20 ltr/s. Det er tankbil på Batnfjordsøra. Dette er ikke nok ifølge NORBR. Før det gis rammetillatelse for nye tiltak innenfor BF, må derfor brannvannsløsning være godkjent av brannvernmyndighetene (NORBR), rekkefølgekrav i planbestemmelsene §7.3.

NVE

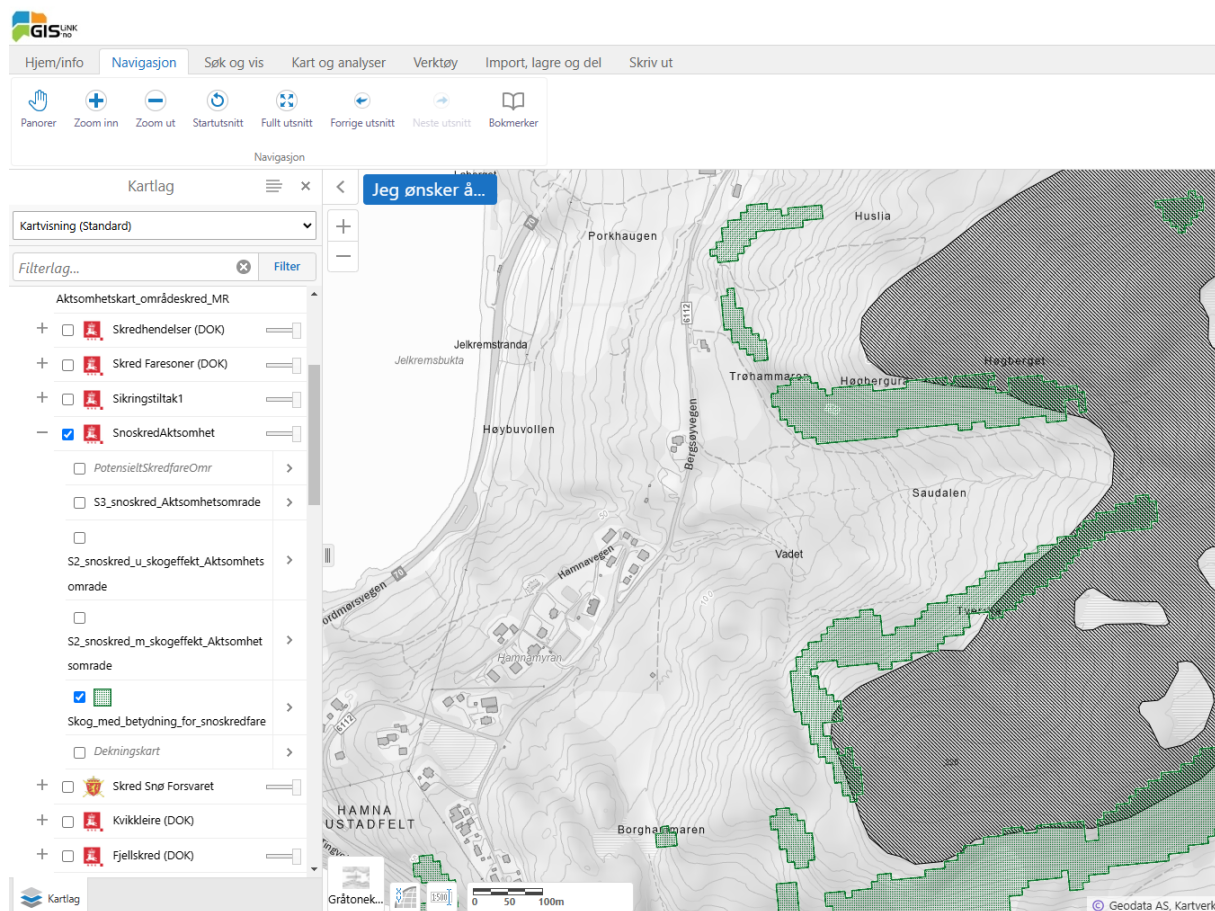
- I sjekkliste for ROS-analyse og planomtale til planfremlegger vises det til skredfarevurdering for nærliggende reguleringsplan Hamnamyra, og vist til skog som har innvirkning for potensielle løснеområder for snøskred. Dette vurderes som ikke tydelig nok og plankonsulent burde vurdert i planfremlegget. Vurderes derfor som en mangel; at det ikke er gjort konkrete vurderinger på hvilken innvirkning skogen har for skredfare i området.

- o Er det nødvendig å legge restriksjoner på skogområdene?
- o Eller er det tilstrekkelig med status som vernskog i Statsforvalteren i Møre og Romsdal sin kartløsning (GISLink)?

- NVE anbefaler at plandokumentene oppdateres med disse vurderingene.

Kommunen sitt svar:

Områdene omfattet av «vernskog» er delvis overlappende med «skog med betydning for snøskredfare» Gislink:



Konklusjon fra skredfarevurdering utført av Geo Breiteig AS 2023 på området rett øst for planområdet: «Selv uten vegetasjon er de topografiske forholdene og løsneområdenes

størrelse på arealene så begrenset at det ikke vil kunne utløses skred av en størrelse som vil nå planarealet.

De klimatiske faktorene i område, og at siden ligger i le for nedbørsførende vinder med snø taler også mot at snøskred i det hele tatt skal forekomme.»

I rapporten er det videre konkludert med at nominell årlig sannsynlighet for en hendelse knyttet til snøskred, steinsprang og/eller jord- og flomskred av en størrelse som medfører fare for liv og eiendom vurderes samlet å være mindre enn 1/1000, innenfor kravene for klasse S 2 i TEK 17 § 7-3.

Det vurderes derfor som ikke nødvendig å legge ytterligere restriksjoner på skogarealet.

Statsforvalteren

Slik planen står i dag går areal egna for aktivitet og sosial møteplass for de minste barna på bekostning av boliger, uten at det er sikret fullverdig erstatningsareal i nærområdet. (jf. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging). Planen bør derfor omarbeides med mer detaljert arealbruk og forutsetninger med konkrete føringer for hvordan arealene kan og skal utnyttes. Innsigelse: areal egnet for aktivitet og som sosial møteplass for de minste barna blir bygd ned med boliger uten fullverdig erstatning i nærmiljøet.

- *Areal til fortetting, i konflikt med reguleringsprosess på nabotomta.*
- *Planen må omarbeides med mer detaljert arealbruk og forutsetninger som gir konkrete føringer for hvordan arealene faktisk skal og kan benyttes.*

Kommunen sitt svar:

Rekkefølgekrav i planbestemmelse §7.1 med krav om å opparbeide lekeplass med funksjonskrav i henhold til Rikspolitiske retningslinjer for de minste på naboarealet i sørvest før det blir gitt rammetillatelse for nytt tiltak innenfor BS.

Kommunen er i dag eier av planområdet men er ikke eier av arealet regulert til lekeplass/ballplass i sørvest som er planlagt benyttet til framtidig lekeplass. Det må i forbindelse med et eventuelt salg avklares hvilken rolle kommunen skal ha her: skal kommunen stå for kostnaden og arbeidet med opparbeidelse av ny lekeplass? Alternativt at en fremtidig kjøper av arealet må stå for opparbeidelse av lekeplass. Kommunen har vært i dialog med grunneier av arealet for en løsning.

Det foreslås å regulere til maks seks nye boenheter innenfor planområdet- frittliggende småhusbebyggelse- BS. Kommunen har vedtatt å legge ned Bergsøy barnehage på grunn av for få barn i nærområdet. Videre har kommunen et ønske om å omregulere området for å kunne tilby leiligheter. Dersom kommunen i fremtiden kommer i en situasjon der det vil være naturlig med etablering av en barnehage i området igjen, vil dette måtte tas opp som en egen sak.

Statsforvalteren i Møre og Romsdal har trekt sin innsigelse i brev av 16.01.2025.

Ulseth

- *Foreslår utvidelse av forslaget om arealet avsatt til turvei: fra 2,5 meter til minimum 3 meter, i tillegg til 0,5 meter grøft i areal mellom turvei og tomt 50/40. Dette grunnet overvannsproblematikk og manglende grøft i dag.*
- *Argumenteres med at det er nødvendig med 3 meter bredde på vei for å kunne utføre nødvendig vedlikehold og opparbeidelse for ballslette og lekeplass.*

Kommunen sitt svar:

Det legges til rette for en utvidelse for å sørge for overvannshåndtering, samt nødvendig areal for vedlikeholdsarbeid- Areal avsatt til turveg utvides til 3,5 meter (inkludert 0,5 meter og turveg 3 meter). Rekkefølgekrav om opparbeidelse før rammetillatelse for nye tiltak innenfor BF.

Møre og Romsdal fylkeskommune

- Viser til anbefaling ved oppstart om å se på områder med mulighet for fortetting og transformasjon før nye utbyggingsområder blir tatt i bruk, og at det i planforslaget skal komme tydelig frem hvordan barn og unges interesser skal sikres.

- Barn og unge:

Endringa fører til at et område egnet til lek omreguleres til konsentrert småhusbebyggelse.

Samtidig vil reguleringsplan for Hamnamyra boligfelt legge til rette for økt boligutbygging, og det vil muligens bli behov for barnehage igjen.

Ved omdisponering på denne måten sier Rikspolitiske retningslinjer pkt 5. at det skal sikres en fullverdig erstatning. Slik reguleringsendringen står pdd. kommer det ikke frem en god løsning på dette, og Fylkeskommunen har innsigelse til planforslaget inntil dette er løst.

- Samferdsel:

Økt trafikk

Tidligere innspill om behov for vurdering av muligheter for økt trafikk i avkjørsel mellom privat vei (Hamnasvegen) og fylkesvei 6232. Altså økt trafikk i avkjørselen, samt konsekvenser for barn og unge som ferdes langs fylkesveien.

- I planforslaget er området regulert med formålet «konsentrert småhusbebyggelse, men gir ingen indikasjon på antall enheter, og konkluderer likevel med «Det vil med høy sannsynlighet bli mindre trafikk enn tilfellet har vært ved drift i barnehagen».

- Forslag til reguleringsbestemmelser viser at tomta er regulert med SOSI-kode 1112 «Bolig – Konsentrert småhusbebyggelse». Hva som er mulig å regulere under dette formålet er listet opp i veilederen «Grad av utnytting». I veilederen er «konsentrert småhusbebyggelse» definert som småhus, sammen i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan. Enebolig og enebolig med utleiedel faller ikke under dette arealformålet, med «frittliggende småhusbebyggelse». Frittliggende enebolig kan derfor ikke være en boligtype i bestemmelsene for hva som kan oppføres i området regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Dette må rettes opp i.

- Frisikt-soner

Sonen regnes ut ifra fartsgrense på primærvei og trafikkmengde på sekundærvei: frisiktsona i planforslaget avviker fra frisiktsona i gjeldende plan. Det etterlyses en belysning av hva som er lagt til grunn for regulert frisiktsoner.

- Skolebarn og skoleskyss

13 km til Batnfjord skole, og flere boenheter vil øke ferdsel av myke trafikanter langs fv.6112. I planforslaget er det er ikke egne løsninger for myke trafikanter, og MRFK påpekte ved oppstart at myke trafikanter og skolebarn skal vurderes.

I planbeskrivelsen er tenkt rute for skolebarn og myke trafikanter vist med kart, og MRFK mener det ikke er gjort vurdering mtp skolebarn og myke trafikanter og trafikkssikkerhet. Planforslaget legger opp til en løsning der disse møter rekkverk før de kommer inn på stien, og det stilles også spørsmål til skissert rute på vinterstid.

MRFK har innsigelse til planforslaget slik det ligger pdd. frem til trafikkssikre løsninger er vurdert, og eventuelt avbøtende tiltak blir innarbeidet i planen.

Kommunen sitt svar:

Vedrørende barn og unge, se svar til Statsforvalteren over.

Det vurderes som trafikkmengden ikke vil øke ved planlagt omregulering. Til og fra kjøring i barnehage vurderes å generere mer trafikk enn til og fra for eksempel en firemannsbolig.

Vedrørende antall boenheter, se svar til Statsforvalteren over. Det er presisert i planbestemmelsene hva det reguleres til: frittliggende småhusbebyggelse, da kan det bygges alt fra enebolig til firemannsbolig med egen inngang til hver leilighet.

Vedrørende frisikt-sone, så er dette sjekket opp mot gjeldende krav. OK. ÅDT er under 100 på sekundærveg og fartsgrense 80km/t på primærveg. Stoppsikt 105 meter. Se planbeskrivelsen pkt 8.2.3 og 9.10.

Adkomst til og fra bussholdeplass er beskrevet bedre, og alternativ rute vinterstid er presisert i planbeskrivelsen. Se planbeskrivelsen pkt 9.13.

Alternativ adkomst til og fra bussholdeplass går via Hamnavegen og Bergsøyvegen:



Blå rute: ca 150 meter langs Bergsøyvegen og grønn rute ca 250 meter langs Bergsøyvegen.

Bergsøyvegen er en lite trafikkert veg. ÅDT har gått ned fra 60 i 2022 til 50 i 2023. Det er registrert 2 ulykker på strekningen, en avkjøring av enslig bil i august 1996 og en møteulykke mellom to biler i desember 1999 (GisLink). Det vurderes som en liten ulykkesbelastet vegstrekning med lite trafikk.

Møre og Romsdal fylkeskommune har trukket sin innsigelse i brev datert 05.12.2024 og 20.01.2025.

Statens vegvesen

- Planfaglige merknader

Påpeker at planen fremstår som motstridende når den sees i sammenheng med forslaget til detaljregulering av Hamnamyra boligfelt som nylig var på høring: her er planen å legge til rette for flere boligtomter med sikte på å etablere et grunnlag for gjenåpning av den nedlagte barnehagen og dens arealformål. Kommunen bør avklare ønsket oppnåelse med disse to planprosessene.

- Trafikksikkerhet og tilgjengelighet

Mangler gangveier og sikker infrastruktur for myke trafikanter, spesielt mtp trygg ferdsel langs skolevei. Dette bør vurderes en løsning på, og komme tydelig frem i planen

- Transport og miljøhensyn

Boligutbygging vil føre til økt trafikk, og vil være uheldig for miljø og transporteffektivitet. Boligutbygging bør vurderes ut fra prinsippene i nasjonale målsettinger (Samordnet areal og transportplanlegging) om å fremme kompakte byer/tettsteder og redusere transportbehovet. Kommunen må gjøre en vurdering i forhold til hvordan lokaliseringen av nye boliger støtter, eller potensielt utfordrer, disse målene.

- Konklusjon:

*Trenger beskrivelse av løsning for myke trafikanter, spesielt skolevei
Avklaring av type boliger, antall enheter og utnyttelsesgrad*

Kommunen sitt svar:

Vedrørende merknad knyttet til sammenheng med naboområdet, se svar til Statsforvalteren over.

I forhold til gangveier og trafikksikkerhet, se svar til Møre og Romsdal fylkeskommune over.

Med den forslåtte reguleringsendringen fra barnehage til boligbebyggelse vurderes trafikkmengden ikke å øke.

Gjemnes kommune har tidligere vedtatt å legge ned barnehagen på Bergsøya. Kommunen vil regulere tomta til boligbebyggelse, da først og fremst til leiligheter. Trafikken tilknyttet for eksempel en 4- mannsbolig vurderes som mindre enn tilfellet til og fra en barnehage. Samtidig øker naturligvis kjøring til og fra barnehage for de som bor på Bergsøya. Økt bilbruk er uheldig i et miljøperspektiv. Kjøring til/fra barnehage kan kombineres med kjøring til/fra jobb for noen, mens andre kanskje må ta en eller to ekstra turer. Økt bilbruk vurderes ikke å komme som en konsekvens av omregulering fra barnehage til boligbebyggelse, men snarere som en konsekvens av at barnehagen ble vedtatt lagt ned i sin tid.

Gjemnes kommune ønsker boligbebyggelse ute i grendene og ved å regulere til leiligheter også her kan man tilby alternative boformer til alle aldersgrupper, ungdommer, voksne og seniorer.

Vedrørende type boliger, antall enheter og utnyttelsesgrad, se kommentar til Statsforvalteren og Møre og Romsdal fylkeskommune over.

Vurdering

Innsigelsene fra Statsforvalteren i Møre og Romsdal og Møre og Romsdal fylkeskommunen er svart ut i foreliggende planforslag og innsigelsene er trukket.

Planforslaget legger opp til å kunne bygge inntil 6 boenheter på arealet som inntil nå har vært regulert til offentlig barnehage. Det å kunne ta i bruk eksisterende utbyggingsarealer, transformere disse og tilby attraktive boliger vurderes å være i tråd med Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og kommunen sin boligpolitikk.

Å regulere arealer ute i bygdene er en langsiktig investering mot et langsiktig mål; økt tilflytting. Har man ikke boligtomter eller boligområder ferdig regulert vil det være vanskeligere med tilflytting. Med muligheter for ulike bygningstyper i et område vil man også kunne tiltrekke seg ulike kjøpere; unge nyetablerere, barnefamilier og seniorer. Dette er viktig for å opprettholde levende bygdesamfunn, i tråd med både kommunale og nasjonale mål og strategier.

Å tallfeste framtidig behov for boliger er en vanskelig øvelse, spesielt i grendene. Å tenke langsiktig samtidig som man har mulighet til ulike bygningstyper vurderes derfor som viktig. Skulle behovet for barnehage dukke opp en gang i fremtiden vil Gjemnes kommune eventuelt måtte finne en løsning for ny barnehage i området da. Per nå er det vedtatt at eksisterende barnehage skal omreguleres og selges.

Konsekvenser for økonomi

Det er i de senere årene brukt midler på et bygg som ikke har vært i brukt, disse midlene vil nå kunne brukes på den bygningsmassen som kommunen faktisk bruker og som trenger vedlikehold. Et salg vil også kunne bidra til å øke disposisjonsfondet til kommunen. I forbindelse med et salg må det avklares om rekkefølgekravene i planbestemmelsene §7.1- §7.4 skal dekkes av kommunen eller av kjøper; Før det gis rammetillatelse for nye tiltak innenfor BS, skal det opparbeides lekeplass på avsatt areal til lekeplass/ballbinge på gnr/bnr 50/47 i sørvest jf. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging. Før det gis rammetillatelse for nye tiltak innenfor BS, skal TV opparbeides med 3 meters gruset bredde. Før det gis rammetillatelse for nye tiltak innenfor BF, skal brannvannsløsning være godkjent av brannvernmyndighetene. Før det gis rammetillatelse for nye tiltak innenfor BF, skal avløpsløsning være godkjent av VA-ansvarlig i kommunen.

Konsekvenser for organisasjon, ansatte, HMS og likestilling

Ansatte på drift vil få frigjort litt tid til andre bygg.

Konsekvenser for miljø

Liten.

Konsekvenser for barn og unge, folkehelse, og universell utforming

Liten da det ikke er grunnlag for å drifte barnehagen. Det er stilt krav om opparbeidelse av ny lekeplass med funksjonskrav på areal i sørvest før rammetillatelse til nye tiltak gis innenfor BF. Dette arealet er avsatt til lekeplass i gjeldende reguleringsplan, Hamna boligfelt 3, planid 20080004.

Kommunedirektøren i Gjemnes

Inge Falstad
03.02.2025

Vedlegg

1557_20240001_Plankart_041224_Sluttbeh
1557_20240001_Regbestemmelser_rev300125
1557_20240001_Sjekkliste ROS_230125
1557_20240001_Planbeskrivelse_rev300125
MRFK051224
MRFK200924
MRFK210125
NORBR100125
NVE_061024
Statsforvaltaren_160125
Statsforvaltaren_241024
SVV061124
Ulseth291024