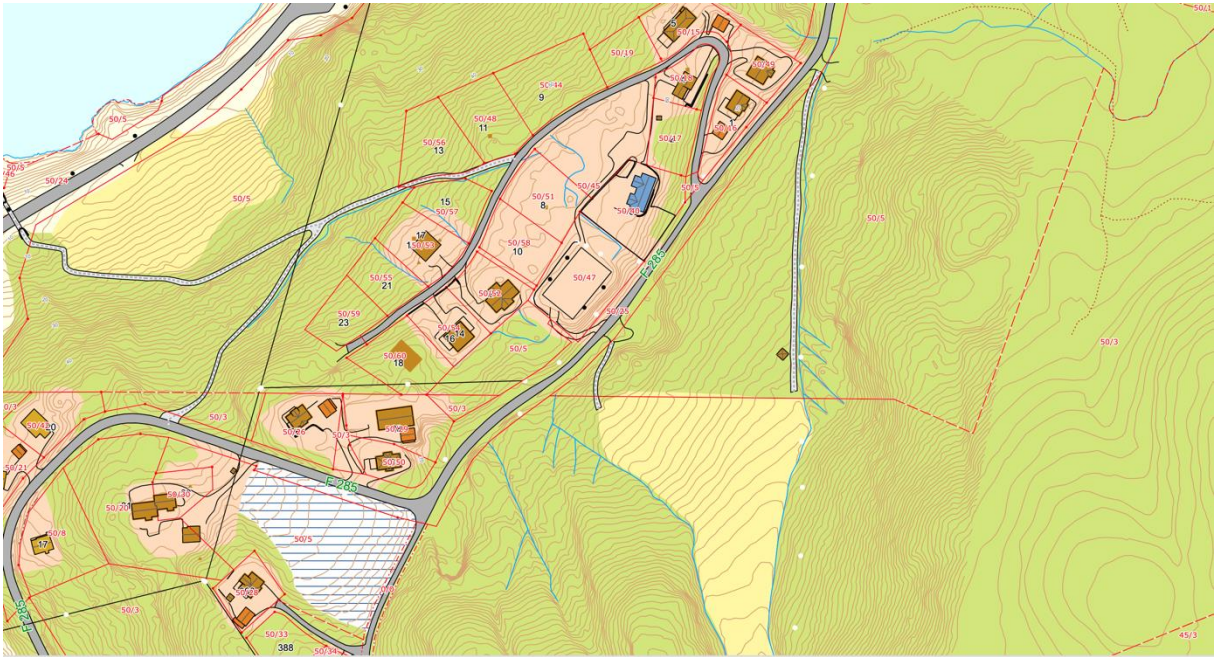


# PLANOMTALE

## DETALJREGULERING FOR HAMNAMYRA BOLIGFELT

Gnr 50/3 og 50/5, Bergsøya, Gjemnes kommune

I henhold til Plan- og bygningsloven §12-3 og §12-11



**Forslagstiller:** Johan Brandvik og Kurt Brandvik

**Plankonsulent:** Arkitekt Linda Emdal MNAL, Emdal Bygg AS

**Grunneier:** 50/3 - Johan Brandvik

50/5 - Kurt og Synnøve Havnen Brandvik

**Revidert dato:** 31.10.2023

**EMDAL  
BYGG AS**

# 1 Bakgrunn og prosess

Bakgrunnen for planforslaget er et ønske om å øke bosettingen i dette området på Bergsøya gjennom regulering av flere boligtomter. Dette vil kunne styrke lokalsamfunnet og være et bidrag til at barnehagen på Bergsøya kan åpne igjen. Det blir planlagt for boligområder på to områder langs fylkesvegen med inntil 19 tomter.

## Framdriftsplan:

Oppstartsmøte	10.05.21
Oppstartsmelding Romsdals Budstikke og TK	02.07.21
Frist for innspill til oppstartsmelding annonse	27.08.21
Oppstartsmelding offentlig instanser	01.10.21
Frist for innspill	12.11.21
Behandling planforslag, kommuneadministrasjon	November 2022- Mai 2023
1.gangs offentlig ettersyn	Mai 2023
6 ukers frist for merknad 1.gangs ettersyn	Juli 2023
Behandling plan, kommuneadministrasjon	August-Oktober 2023
2.gangs offentlig ettersyn	Oktober 2023
6 veker frist for merknad 2.gongs ettersyn	Desember 2023
Eigengodkjenning Kommunestyre	Desember 2023

### 1.1 Formålet med planen

Hovedformålet med reguleringsplanen er:

- Regulere for boligbebyggelse

### 1.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

**Forslagstiller:** Johan Brandvik og Kurt Brandvik

**Plankonsulent:** Arkitekt Linda Emdal MNAL, Emdal Bygg AS

**Grunneiere:** 50/3 - Johan Brandvik

50/5 - Kurt og Synnøve Havnen Brandvik

Gården 50/5 ble innløst og nedlagt i forbindelse med bygging av Krifast kring 1990.

Området for regulering er på 45 daa skogsareal og ligger klemt mellom boligfelt i nord, vest og sør.


**Naboeiendommer:** 50/16,17,20,25,26,28,29,30,33,34,35,38,40,47,49,50

### 1.3 Utbyggingsavtaler

Avløp fra de nye boligene etableres ved bruk av felles slamavskiller med overløp til sjø ved bruk av eksisterende privat overløpsledning. Det bør også vurderes å erstatte etablerte slamavskillere til en felles samletank for hele boligområdet plassert sentralt og ned lett adkomst. Vannforsyning fra kommunalt vannverk. Behov for oppgradering av eksisterende pumpestasjon må vurderes. Overvann er tenkt håndteres lokalt på bakken. Det er god avrenning i begge de to områdene for utbygging og utnyttelsesgraden er såpass liten at det vil være tilstrekkelig med grøntstruktur igjen på tomtene for å drenere overvannet i perioder med ekstremvær.

### 1.4 Krav om konsekvensutredning

Det er foretatt konsekvensutredning i forbindelse med kommuneplanens arealdel.

B7		
Område: Havnen, Bergsøya, gbnr. 50/5, 3		Størrelse: Ca. 30 daa
Foreslått formål: Boliger		
Forslagsstiller: Synnøve og Kurt Brandvik		Grunneier: Kurt Arve og Synnøve Brandvik (50/5) og Johan Brandvik (50/3)
		
Tema	Konsek	Beskrivelse
Landbruk		Berører ca. 12 dekar skog av middels bonitet og ca. 5,8 dekar myr
Naturmangfold		Berører ikke viktige registrerte arter eller naturtyper.
Vannmiljø		Avrenning antas å få liten virkning på vannmiljøet.
Kulturminner og kulturmiljø		Potensiale for fornminner? Nærhet til kulturmiljø av regional verdi.
Friluftsliv, nærmiljø, grønnstr.		Ballplass/lekeområde i gangavstand.
Barn og unges interesser		Godt egnet.
Universell utforming		Stigning fra holdeplass tilfredsstillende ikke UU
Folkehelse		Ligger til rette for å ivareta god folkehelse.
Transport/samferdsel		Ca. 700 -1100 m til bussholdeplass ved rundkjøringa.
Teknisk infrastruktur		Eksisterende VA-anlegg i området. Adkomst FV 285.
Tjenestebehov		De fleste daglige tjenestebehov dekkes innenfor 14 km.
Risiko og sårbarhet		Eldre steinbrudd i området må sikres.
Forurensning		Liten forurensning, forutsetter rensing av avløp.
Støy		Utenfor gul sone fra E39/RV70.
Strategi for arealbruk		Samsvarer middels bra.
<b>SUM:</b>	<b>27</b>	<b>Godt til middels egnet</b>
<p>Samlet vurdering: Etter privat innspill er området utvidet ned mot fylkesvegen, samt mot høgspenlinjen på gbnr. 50/5. Arealet mot høyspenten er ment å benyttes til adkomstveg. SVV går ikke imot utbygging på begge sider av fylkesvegen. Risikovurdering av skoleveg, oppstillingsplasser for skolebuss og tilrettelagte krysningspunkt bør vurderes i reguleringsprosessen.</p> <p><b>Konklusjon: Området tas med videre i planprosessen.</b></p>		

Utsnitt fra kommuneplanen sin arealdel

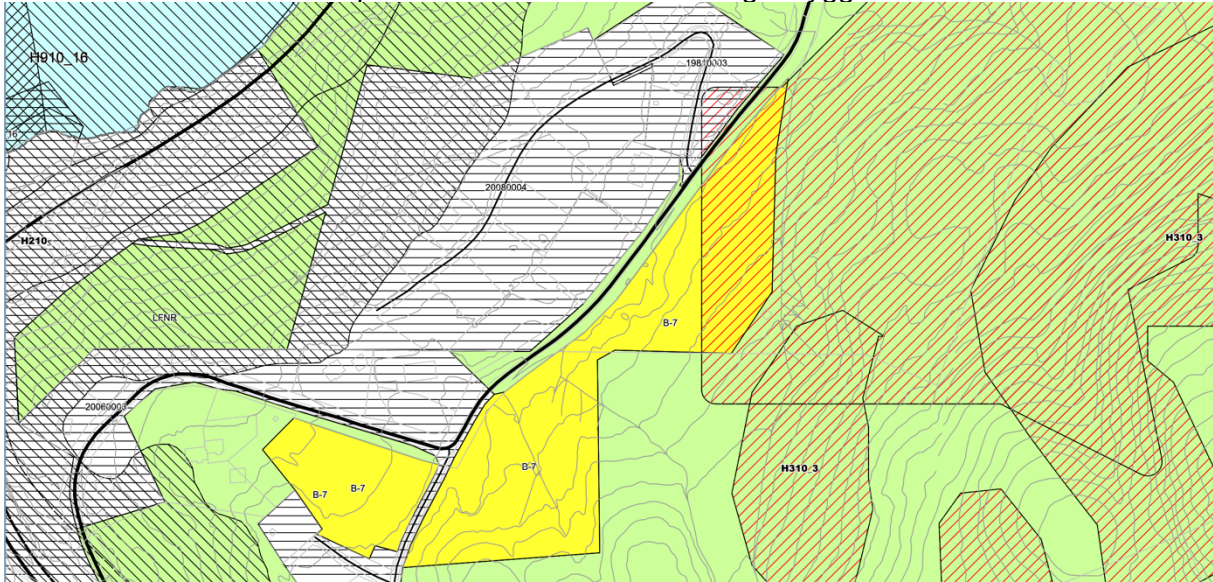
## 1.5 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

Det ble varslet om oppstart i Romsdals Budstikke og TK 02.07.21 med frist for innspill 21.08.21. Kommunen, aktuelle høringsinstanser, grunneigarar og naboar fekk tilsendt varslingsdokument 01.10.21 med frist for innspill 12.11.21. Innspill og merknader ligg som vedlegg og er kommentert under 6-Innspill og merknader til planen.

## 1.6 Overordnede planer

### Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel 2017-2029

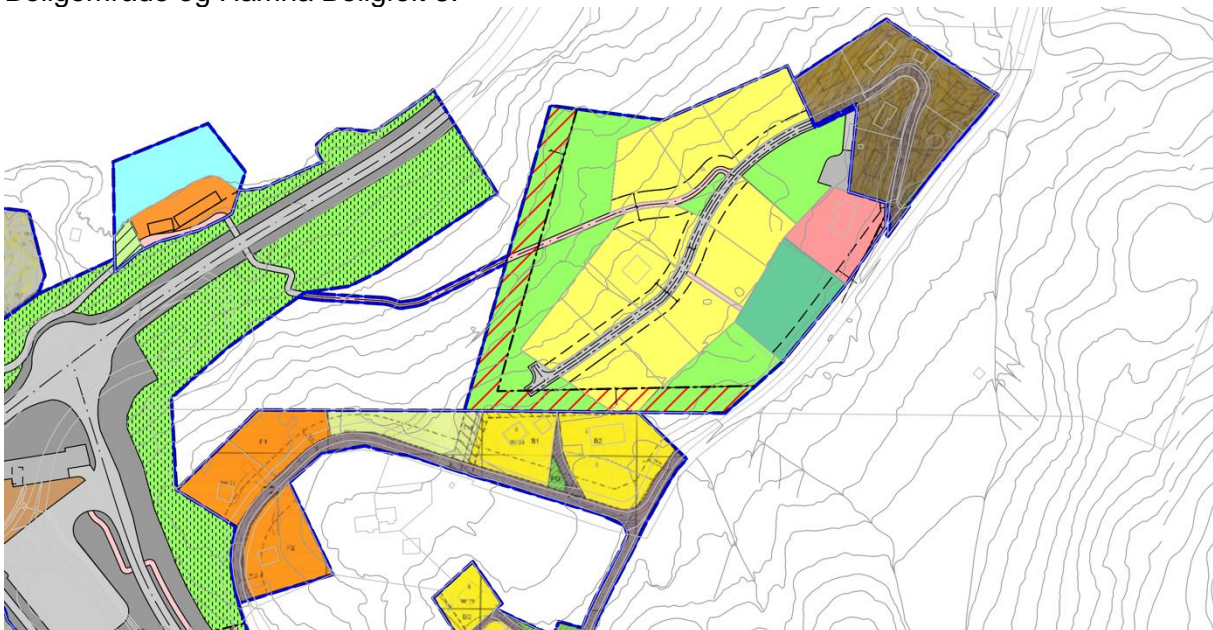
Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligbebyggelse.



Kart med kommuneplanens arealdel frå: <https://www.gjemnes.kommune.no/tjenester/planbygg-og-eiendom/kart-og-eiendomsinformasjon/>

## 1.7 Gjeldende reguleringsplaner og tilgrensende planer

Det er ingen gjeldende planer i området. Tilgrensende planer er Havna boligfelt, Hamna Boligområde og Hamna Boligfelt 3.



Kart med reguleringsplaner i området frå <https://www.gjemnes.kommune.no/tjenester/planbygg-og-eiendom/kart-og-eiendomsinformasjon/>

## 1.8 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

- Lov om plandel i plan og byggelov av 15.06.2022
- Byggeteknisk forskrift TEK17 kapittel 7
- Veileder reguleringsplan av september 2022
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 14.mai 2019
- 2014 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- 2018 Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene
- 1995 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- T-5/99 B Tilgjengelighet for alle
- N100 Veg – og gateutforming
- Rundskriv H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling
- NVEs veileder 4/22 Veileder for handteringa av overvatn i arealplanar
- Miljødirektoratets beregning av arealbruksendring

## 2 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

### 2.1 Beliggenhet

Området ligger på Bergsøya langs [Fv 6112\\_Bergsøyvegen](#), 300 m opp fra [E39](#) Tingvollvegen rett før Krifast-rundkjøringa. Området er på 45 daa.

### 2.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området består av skog og ligger klemmt mellom boligfelt i nord, vest og sør. Det nyeste området vest for området ligger Hamna boligfelt 3 med barnehage, ballslette og volleyballbane.



Foto av ballslette, volleyballbana og leikeplassen tilknyttet barnehagen.

### 2.3 Stedets karakter

Området består av eneboligbebyggelse med variert stil og takform, fra 70-tallshus med kjeller og lav takvinkel, 90-tallshus med loft og ark med brattere takvinkel og dagens moderne stil med store glassflater og pulttak.

### 2.4 Landskap

Området er lett kupert med skråning mot nordvest. Gode solforhold året rundt og et mildt klima med tidlig vår. Skogen i vest består av bjørk og skogen i øst av furu.



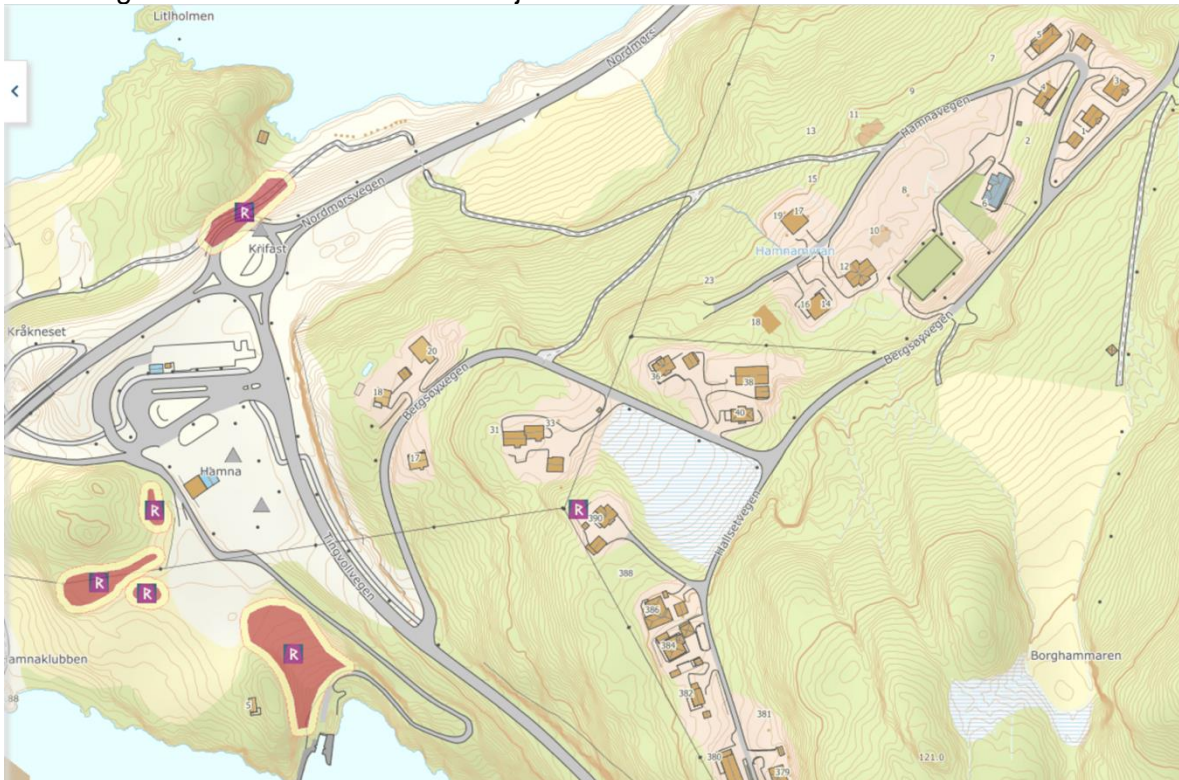
Foto av bjørkaskogen i vestre del av området.



Foto av krysset mot Halsetvegen og tilkomstveg ti dyrkemark i østre del av området.

## 2.5 Kulturminner og kulturmiljø

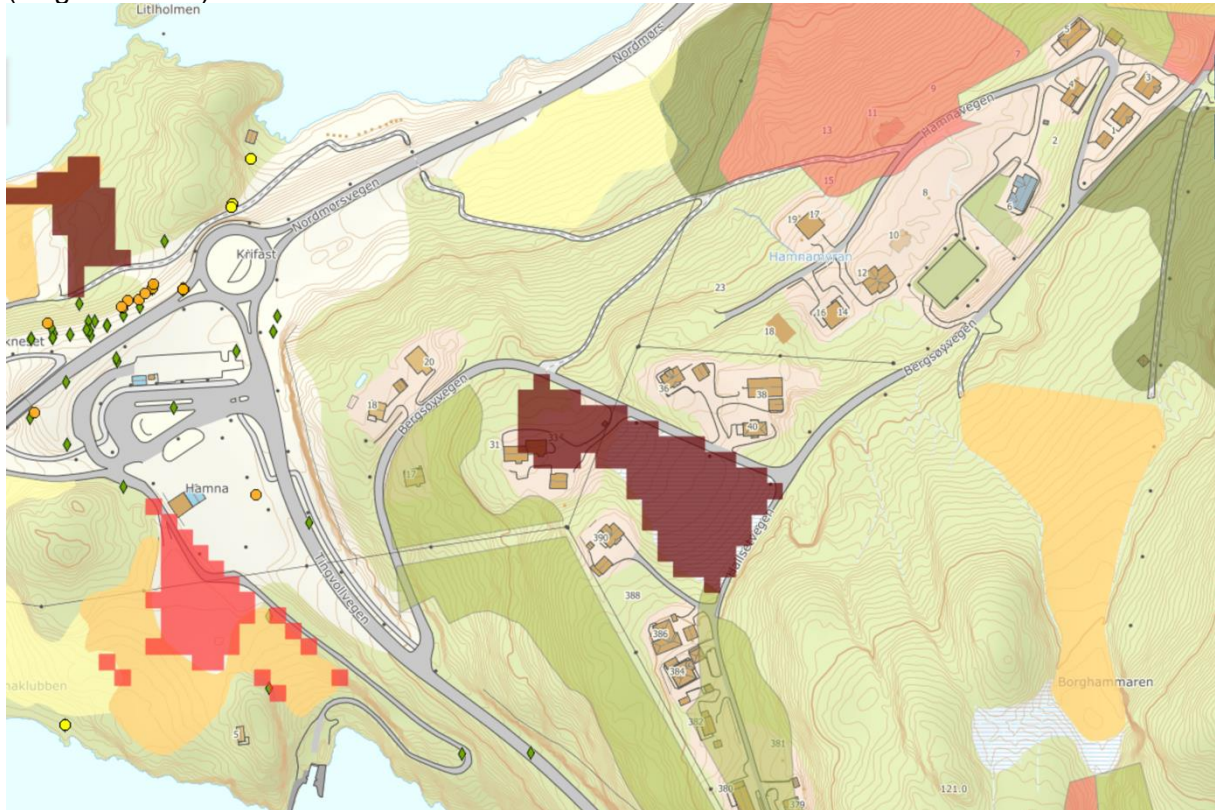
Det er ingen kulturminner eller kulturmiljø i området.



Kart med kulturminner fra: [miljoatlas.miljodirektoratet.no/](http://miljoatlas.miljodirektoratet.no/)

## 2.6 Naturverdier

Det som vest i området er skravert mørkebrunt er dyrkbar jord og det øst i området med oransje farge er fulldyrka jord. Den mørkegrønne skravuren nord i området er yngre skog (Hogstklasse 3).



Kart med naturverdier fra: [miljoatlas.miljodirektoratet.no/](http://miljoatlas.miljodirektoratet.no/)

## 2.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Det er øst i området en gapahuk/lavvo med et mye brukt uteområde.



Foto av gapahuken med uteområdet

## 2.8 Landbruk

Den vestlige delen av området er i dag bjørkeskog og ligger under den nedlagte gården 50/5. Den østlige delen av området er i dag skog med et tilstøtende jordstykke mot øst, nydyrka i 1996. Nedre del av jordstykket er for dårlig jord til å bli slått grunnet fjell i dagen og vannsig.



Foto av jordstykke nydyrka i 1996 med vannsig, uegna til å bli slått.

### **2.9 Trafikkforhold**

Området ligger på Bergsøya på sørsida av Fv 6112 Bergsøyvegen, 300 m opp fra E39 Tingvollvegen rett før Krifast-rundkjøringa. Krifast-rundkjøringa hadde i 2020 en ÅDT på 3500. (<https://www.vegvesen.no/fag/trafikk/trafikkdata>) Dette er et knutepunkt mellom Molde, Kristiansund og Sunndalsøra/Trondheim og har gode bussforbindelser. Fartsgrensen til Bergsøyvegen er 80 km/t og har en ÅDT på 60. Det er lite trafikk forbi området annet enn beboere i tilstøtende boligområder og videre nordover langs Bergsøyvegen. Halsetvegen som deler området sør for Bergsøyvegen har en fartsgrense på 30 km/t.

### **2.10 Barns interesser**

Området er svært godt tilrettelagt for barn med ballslette, volleyballbane og gapahuk i skogen. Målet er å kunne tiltrekke seg flere barnefamilier slik at den tidligere barnehagen kan åpne igjen.

### **2.11 Sosial infrastruktur**

Nærmeste barne- og ungdomsskole er på Batnfjordsøra. Barnehagen i Batnfjordsøra har begrensa kapasitet.

### **2.12 Universell tilgjengelighet**

Det er god universell tilgjengelighet langs den nylig asfalterte Bergsøyvegen, men det kan være litt bratt enkelte steder.

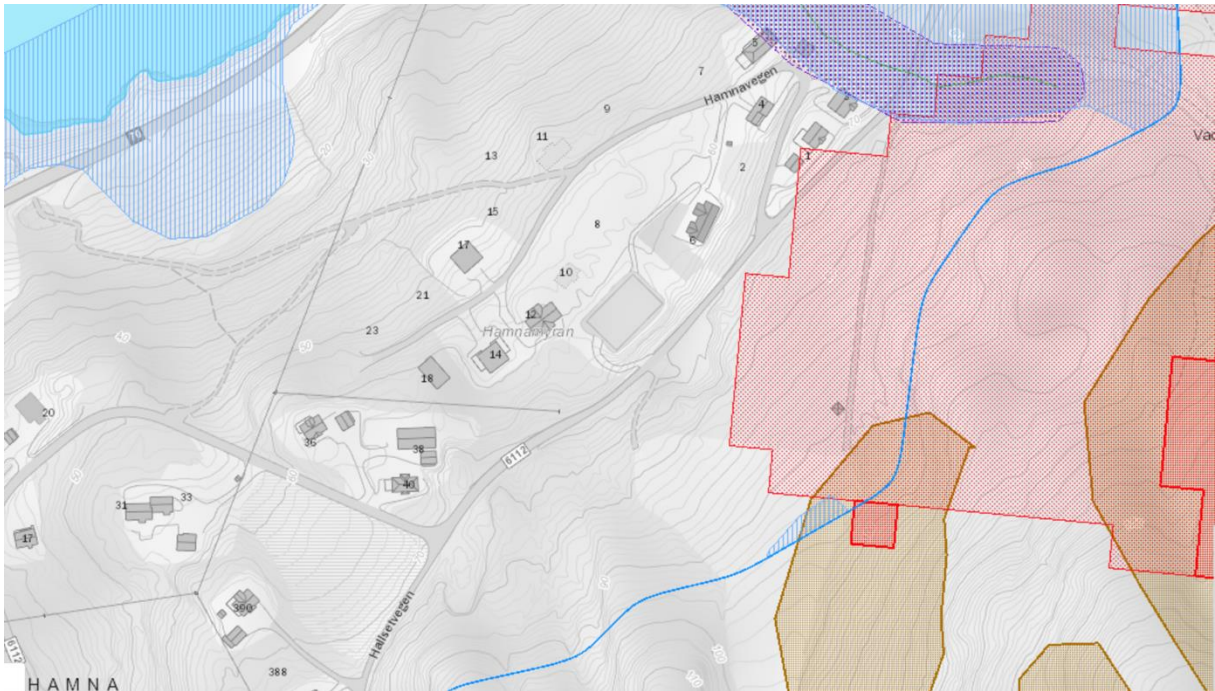
### **2.13 Teknisk infrastruktur**

Det private opparbeida avløpsanlegget nordvest for Hamna boligfelt 3 er mulig å koble seg på både fra området i vest og i øst. Kommunalt vann er tilgjengelig, men behov for høydebasseng bør vurderes. Trafo for området ligger på vestsida av Bergsøyvegen, sør for ballsletta i Hamna Boligfelt 3.

### **2.14 Grunnforhold**

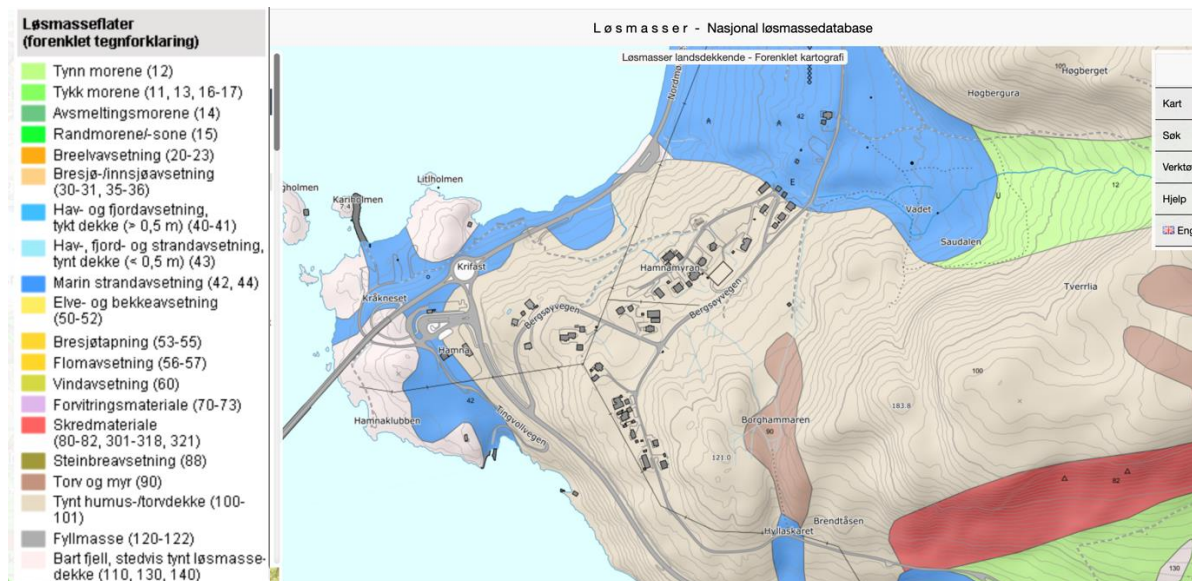
Det er i NVE sitt kart for aktsomhet et aktsomhetsområde for snøskred i østlige del av planområdet. Det teoretiske utløsningsområdet ligger 200 meter øst for planområdet. Området er også merka på kommuneplanens arealdel.





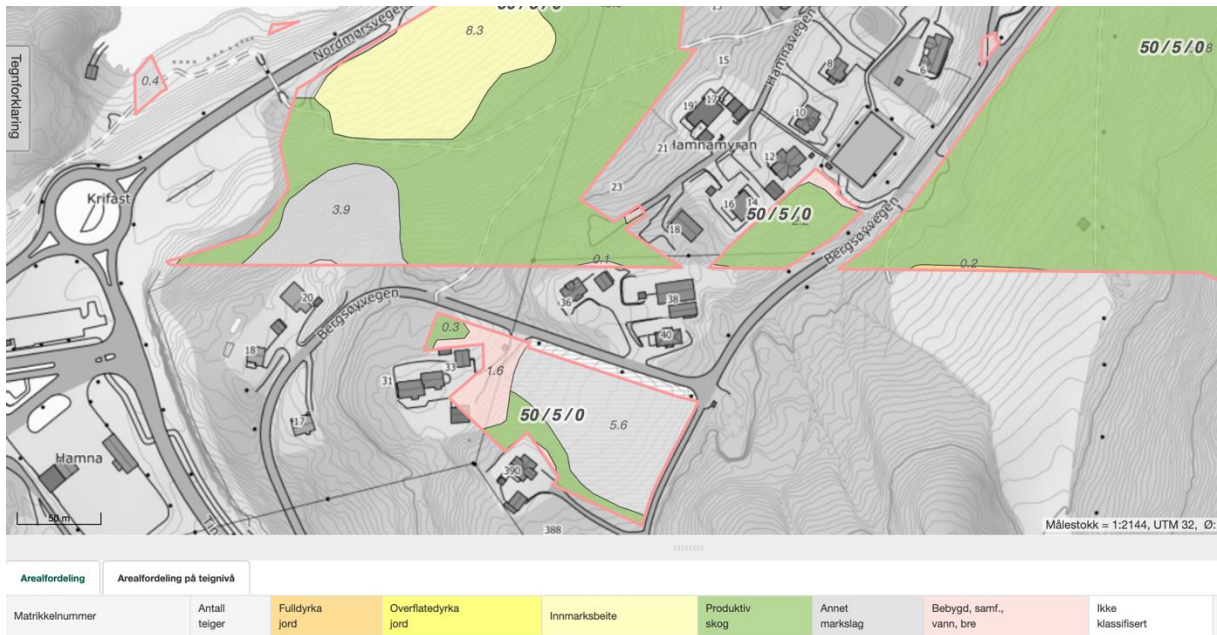
Kart over naturfare hentet fra atlas.nve.no

Det er stor mulighet for marin leire like nord for planområdet (ved elva). Området som er tenkt bebygd har gode grunnforhold med stabil berggrunn under et tynt jorddekke, så det er ingenting som tyder på at det er leire her.



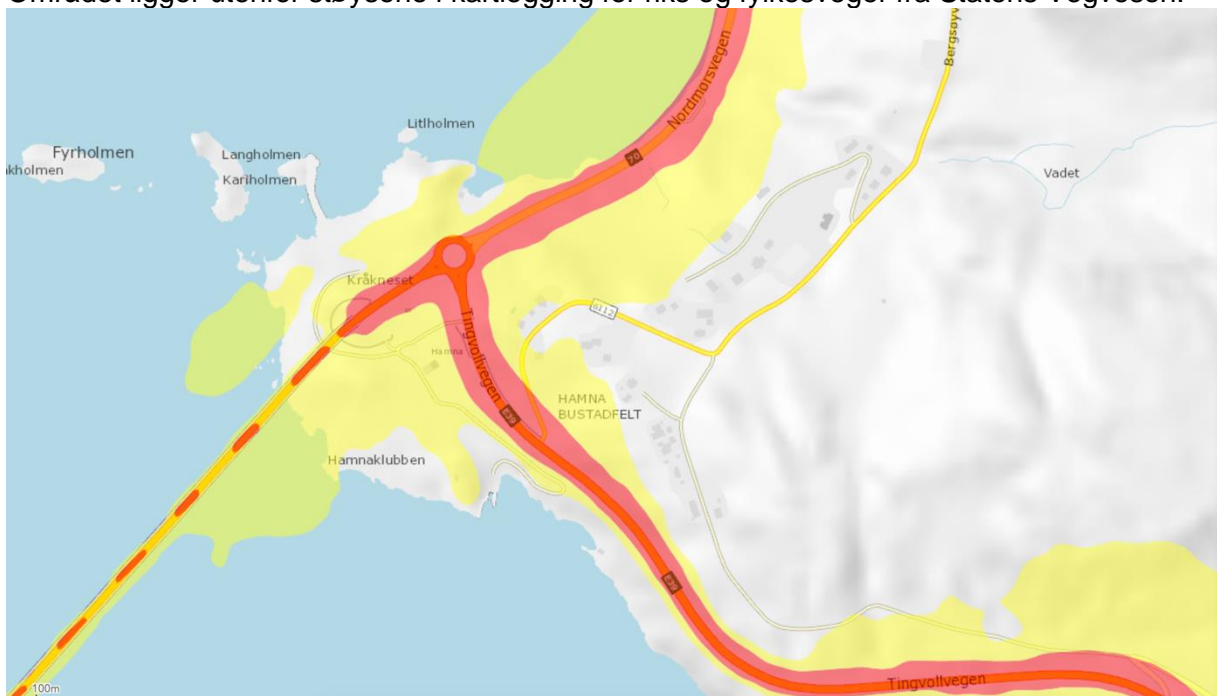
Kart over løsmasse hentet fra geo.ngu.no

Det er i følge NIBIO's gårdskart 5,6 daa grunn myr i den vestlige delen av planområdet. I konsekvensutredning for kommuneplanens arealdel ble det vurdert til liten konsekvens å bygge ned dette området.



## 2.15 Støyforhold

Området ligger utenfor støysone i kartlegging for riks og fylkesveger fra Statens Vegvesen.



Kart over støysone hentet fra

<https://vegvesen.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=805f97e2d6694f45beca4b7a7c59acec>

## 2.16 Luftforurensing

Det er ingen luftforurensing i området annet enn spredning av naturgjødsel på tilgrensende dyrkajord.

## 2.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Viser til vedlegg V03 Sjekklister ROS 031122

### **2.18 Næring**

Det er ingen næringer i området, annet enn jordbruk og skogbruk.

### **2.19 Analyser/ utredninger**

Viser til analyser og utredninger av området i forbindelse med Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel 2017-2029.

## **3 Beskrivelse av planforslaget**

Planfremmer ønsker å legge til rette for boligtomter i to felt langs fylkesvegen. Avkjørsel til det vestlige feltet er fra fylkesveg Bergsøyvegen. Avkjørsel til det østlige feltet er fra kommunalveg Halsetvegen. Hver av feltene får egen lekeplass, i tillegg til et eksisterende uteområde med gapahuk i det østlige feltet.

### **3.1 Arealbruk og reguleringsformål**

Områda BFS1-BFS5 får formål Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse. Arealet er til sammen 18,8 daa.

Områda BKS1- BKS2 får formål Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse. Arealet er til sammen 5,9 daa.

Området BLK1\_f – BLK4\_f får formål Lekeplass. Arealet til BLK1\_f er 0,3 daa og er felles for BKS1-BKS2. Arealet til BLK2\_f er 0,2 daa og er felles for BFS1-BFS5. Arealet til BLK3\_f er 1,3 daa og er eksisterende lekeplass. Arealet BLK4\_f er 0,38 og er felles for boligfeltet som grenser til planen. Arealet er ikke innløst eller opparbeidet.

Området SV1\_o og SV2\_o får formålet Veg og er henholdsvis de eksisterende vegene Fv.6112 Brandvikvegen og kommunalvegen Halsetvegen.

Området SKV1\_f – SKV4\_f får formålet Kjøreveg. Arealet til SKV1\_f er 0,4 daa og er felles avkjørsel for BKS1 og BKS2. SKV2\_f og SKRV3\_f er delt i to for å legge opp til trinnvis utbygging av BFS1-BFS5. Arealet er til sammen 2,4 daa og er felles avkjørsel til BFS1-BFS5. Området SKV4\_f er avkjørsel til de to sørligste tomtene innenfor BFS2. Området SKV5\_f er avkjørsel til eksisterende boligområde.

Området SGS\_f får formålet Gang/sykkelveg og er en eksisterende traktorvei. Arealet er 0,2 daa og er felles for BFS1-BFS5.

Områda SVG1\_o – SVG3\_o får formålet Annen veggrunn – grøntareal og tilhører fylkesvegen.

Området SVG4\_f får formålet Annen veggrunn – grøntareal. Arealet er 0,3 daa og er felles for BFS1-BFS5.

Området L får formålet LNRF – areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Arealet er 20,9 daa og består av dyrkamark, en traktorvei og skogsareal.

Området LS får formålet LNRF-areal for spredt bolig-/fritids- eller næringsbebyggelse. Arealet er 1,48 daa og består av avkjørsel til boliger utenfor planområdet, søppelskur og deler av en garasje.

### **3.2 Bebyggelse og anlegg**

#### **Plassering**

For BKS1, BKS2, BFS1 og BFS3 er det ei byggegrense på 20 meter fra senterlinje fylkesveg. I tillegg er det for BKS1 ei byggegrense på 10 meter fra senterlinje kommunalveg.

#### **Høyde**

For BKS1 og BKS2 er maksimal gesimshøgde satt til 7 m og maksimal mønehøgde satt til 8 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt huset.

For BFS1-BFS5 er maksimal gesimshøgde satt til 6,5 m og maksimal mønehøgde satt til 7,5 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt huset.

### **Utnyttelsesgrad**

For BKS1-BKS2 blir utnyttingsgraden satt til %BYA=40% og for BFS1-BFS4 %BYA=35%.

### **Boliger og parkeringsplasser**

BKS1 og BKS2 tenkes bebygges med fem tomannsboliger eller tre tomannsboliger og en firmannsbolig eller rekkehus. BFS1-BFS5 tenkes inndelt i 19 tomter. For enebolig skal det avsettes minimum 2 biloppstillingsplasser. For boenhet over 50 kvm skal det avsettes minimum 1,5 biloppstillingsplasser. For boenheter under 50 kvm skal det avsettes minimum 1 biloppstillingsplass.

### **3.3 Uteopphold**

Alle tomtene er vestvendte med gode solforhold.

#### **Lekeplass**

For BKS1 og BKS2 er det planlagt lekeplass BLK1\_f sentralt i feltet, skjermet fra fylkesvegen og med mulighet for å danne en flate på minimum 0,2 daa. Skråningen mot vest er tilknyttet en eksisterende akebakke innenfor LS. Det er mindre enn 50m unna adkomsten for den øverste delen av BKS1 til lekeplassen. Det er krav om opparbeidelse og ferdigstilling av lekeplassen før det blir gitt brukstillatelse til mer enn to boliger.

For BFS1-BFS5 er det planlagt lekeplass BLK2\_f sentralt i feltet, skjermet fra fylkesvegen og med mulighet for å danne en flate på minimum 0,2 daa. Det er opptil 150m fra den innerste delen av BFS3 til lekeplassen, Det er krav om opparbeidelse og ferdigstilling av lekeplassen før det blir gitt brukstillatelse til mer enn fire boliger.

Det eksisterende uteområdet med gapahuk i det østlige feltet, BLK3\_f, får ein tarm mellom BFS4 og BFS5 for å betre tilkomsten, i stedet for dagens tilkomst via skogsvegen i nordøst.

### **3.4 Universell utforming**

Det er gode muligheter for boliger med universell utforming, spesielt innenfor BKS1 og BKS2, men også BFS1 og BFS3.

### **3.5 Trafikkløsning**

For BKS1 og BKS2 blir det adkomst fra SKV1\_f med avkjørsel til SV1 fylkesveg Bergsøyvegen. Plasseringen av avkjørselen er med 100 meters avstand fra svingen nedenfor basert på en fart på 80km/t og en ÅDT på 60, selv om det skal godt gjøres å holde 80km/t i svingen opp bakken. Avstanden til krysset ovenfor er noe mindre da svingen er så skarp at det ikke holdes 80 km/t her. Bredden på SKV1\_f er 4 meter og det er en vendehammer i enden med radius 6 m for å kunne snu med liten lastebil. Stigning blir maksimalt 8% i siste del av vegen og tilnærmet flat i første del.

For BFS1-BFS4 blir det adkomst fra SKV2\_f og SKV3\_f med avkjørsel til SV2 kommunal veg Halsetvegen. Plasseringen av avkjørselen er med 20 meters avstand fra krysset til fylkesvegen. Bredden på SKV2\_f og SKV3\_f er på 4 meter. Det legges opp til trinnvis utbygging av BFS1-BFS5 og det er to vendehammere, en i enden på SKV2\_f og en i enden av SKV3\_f, begge med radius 6 for å kunne snu med liten lastebil. Stigning blir 12% i første del av vegen der det ikke er boligtomter, videre 8% et stykke og tilnærmet flat videre bortover. Der SKV2\_f flater ut blir det en avkjørsel SKV4\_f som er felles for de to sørligste tomtene innefor BFS2. Det er prosjektert veiprofil for SKV2-SKV3, se vedlegg V13 Lengdeprofil og V14 Tverrprofil.

### **3.6 Tilknytning til infrastruktur**

- Det er behov for ny brannhydrant som kan plasseres i SVG5\_f.
  - Det kan bli behov for nytt høydebasseng som kan måtte ligge i utkanten av planområdet for å få nok høyde.
  - Avfallshenting blir ved innkjørsel til hver av tomtene.
  - Det er opprettet kontakt med Istad angående strømkapasitet til området og ny trafo kan plasseres innenfor SVG4\_f eller SVG7\_f
- 
- Avløp og overvann skal prosjekteres og godkjennes av kommunen før igangsetting.

### **3.7 Landbruksfaglige vurderinger**

For å få tomter på begge sider av vegen SKV2\_f og SKV3\_f og for at stigninga fra avkjørsel ikke skal bli for bratt, må vegen legges inn på jordstykket innafor området avsatt til landbruk i planen. Jordstykket ble nydyrka i 1996 og har i nedre del for dårlig jord til å bli slått grunnet fjell i dagen og vannsig. Adkomst til dyrkajord blir som før via traktorveg fra nordøst.

### **3.8 Rekkefølgebestemmelser**

Det knyttes rekkefølgebestemmelser til lekeplassene som nevnt under 3.3 Uteopphold. Det knyttes rekkefølgebestemmelser til SKV1\_f-SKV3\_f for å sikre adkomst til boliger og snuplass for liten lastebil.

Det knyttes rekkefølgebestemmelse til sikringssone H190 der det er et steinbrudd som må sikres før det blir gitt brukstillatelse for tomta innafor sona. Sikring må skje enten ved fylling av såret i terrenget eller ved gjerde.

## **4 Konsekvensutredning**

Planen blir av plankonsulent vurdert til ikke å ha vesentlege konsekvensar for miljø og samfunn.

## **5 Virkninger/konsekvenser av planforslaget**

### **5.1 Overordnede planer**

Planforslaget vurderes å være i samsvar med gjeldende kommuneplan når det gjelder bruksformål, med unntak av ei mindre justering mot øst i BFS4. Der vil det for å danne ei brukbar tomt være naturlig å legge seg i ei rett linje opp fra vegen, noe som fortsatt er utenfor den grøfta som skiller skogsarealet fra jordstykket innafor området avsatt til landbruk i planen.

### **5.2 Landskap**

Planområdet er plassert mellom to boligfelt og ei utbygging vil fortette allerede bebygde område i det lavereliggende skogsfeltet i vest og utvide det bebygde området mot det høyereliggende skogsområdet i øst. Området videre oppover lia er stort sett skogskledd med åpen furuskog og fremspringende hamrer. En utbygging av området vil ikke påvirke det omkringliggende landskapet.

### 5.3 Stedets karakter

Stedets karakter består i hovedgrad av mindre, tradisjonelle eneboliger og enkelte større tomannsboliger. Det legges opp til en høyere utnyttelsesgrad for BKS1 og BKS2 der det kan komme tettere bebyggelse med tomannsboliger, firmannsboliger eller rekkehus. Dette vil ikke påvirke stedets karakter i stor grad.

### 5.4 Byform og estetikk

Det er etablert bebyggelse fra ulike tidsepoker i de nærliggende boligfeltene, både 70-tallshus med underetasje og flatere takvinkel og 90-tallshus med brattere takvinkel og loft med ark. Det finnes også flere boliger på ett plan med valmatak og større tomannsboliger med pulttak. Den nye bebyggelsen åpner for ulike hustyper og takformer, gjerne også kompakttak (under 7 graders fall) for å holde byggehøyden nede og ikke ta for mye utsikt for bakenforliggende boliger. Dette vurderes å være en videreføring av prinsippet om frittliggende småhusbebyggelse.

### 5.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. Verneverdi

Det er ingen registreringer av kulturminner i området

### 5.6 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

Det blir en nedbygging av myr i den vestlige delen av planområdet, Det totale arealet på myra er 5,6 daa, men med byggegrenser blir det potensielle arealet for nedbygging av myr kun 4,2 daa. Med en maksimal utnyttning av området på 40% blir det 2,3 daa i tillegg til vegen på 0,4 daa. Det har blitt gjort ei beregning av klimagassutslepp som følge av arealbruksendringa med bruk av excelskjemaet fra miljødirektoratets sider. Der kommer det frem at ved endring fra skog med lav bonitet og organisk jord til utbygd areal på 2,7 daa fører det til et utslipp av 145 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter.



*Kartutsnitt fra gardskart.nibio.no med stipling for areal for nedbygging.*

### §8 Kunnskapsgrunlaget

Det er foretatt søk i miljoatlas.miljodirektoratet.no for å undersøke om det er registrert forhold som må tas hensyn til ved gjennomføring av planen i form av naturtyper, økosystem eller landskap. Det er ikke gjort registreringer eller funn som tilsier at naturmangfoldet vil påvirkes negativt som følge av utbyggingen.

### **§9 Føre-var-prinsippet**

Siden området er lett tilgjengelig for eventuell kartlegging av verdier, er valgt metode tilstrekkelig for innhenting av kunnskap om naturmangfold. Vi vurderer også at det ikke kan påvises effekter som ikke er forventet av tiltaket på truet, nær truet eller verdifull natur.

### **§10 Samlet belastning**

Den sentrale plasseringen av planområdet med eksisterende bebyggelse tett på viser at utbygging ikke vil medføre særlig annen belastning på økosystemet enn eksisterende bebyggelse allerede har medført. Planlagt bruk av planområdet vil ha liten endring i forhold til dagens situasjon.

## **5.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk**

Selve byggeområdet har ikke vært benyttet til rekreasjon tidligere. Imidlertid blir arealet som nå reguleres som lekeplass benyttet til rekreasjonsformål. Planforslaget tilrettelegger for videreføring av lekearealet, forbedrer tilkomsten og sikrer bruken med eget formål. Siden planformålene sikrer fremtidig bruk formålet vurderes det at planforslaget gir en positiv virkning i forhold til dagens situasjon.

## **5.8 Uteområder**

Uteområdene blir endret fra å være ubebygde arealer med skog, til å bli boligareal, vegareal og lekeareal. Virkningen vurderes å bli som forventet og i samsvar med overordnet plan.

## **5.9 Trafikkforhold**

### **Vegforhold**

Adkomstveg SKV1\_f - SKV3\_f er planlagt med 4 meters bredde. Dette for å hindre at farta blir for høy. For SKV1\_f er det valgt en svingradius på 4 meter for å holde farta nede rundt lekeplassen.

### **Trafikkøkning/reduksjon**

Økning i bosetting vil øke trafikken. Der det i dag er en ÅDT på 60 fordelt på rundt 30 boliger vil en kunne anta at en full utbygging av 19 eneboliger og 5 tomannsboliger vil kunne gi en økning på rundt 2 biler pr boenhet 58 biler i døgnet, noe som tilsvarer en dobling i trafikken.

### **Kollektivtilbud**

Planforslaget vil ikke føre til endringer i behov for kollektivtilbud. Skolebussen har oppstillingsplass i grensa mellom SVG3\_o og SVG4\_f. Tilkomsten for skolebarn i østre del av området BFS1-BFS4 til være så trygt som mulig, mens tilkomsten for skolebarn i vestre del av området BKS1 og BKS2 vil medføre en krysning av Halsetvegen der bussen kommer fra med fartsgrense 30 km/t. Det vil ikke medføre krysning av fylkesvegen Bergsøyvegen med fartsgrense 80 km/t, men barna må muliggens gå på høyre side opp langs vegen for å komme til busskuret.

## **5.10 Barns interesser**

Planføresegnene stiller ikke krav til arealstørrelse for private utearealer da hver tomt har en størrelse som gjør det mulig å etablere private uteoppholdsarealer.

Avstanden mellom lekeplassen BLK2\_f og de sørligste og nordligste tomtene i BFS1-BFS5 er større enn 50 meter, inntil ca 150 meter. Avstanden anses likevel som tilfredsstillende da arealet er lett synlig og tilgjengelig fra begge kanter og adkomstvegen tilrettelegger for lav fart. Det vil være bedre for felleskapet i bebyggelsen å bare ha en lekeplass å samles på og ikke måtte ha flere lekeplasser å vedlikeholde. BLK2\_f skal være for de minste barna og det

er begrenset tidsperiode familiene i boligene har så små barn da dette er tomter for selvbyggere som gjerne ønsker å bo i boligene over lang tid. Eksisterende traktorveg blir opparbeidd som gangsti for å knyte seg på ballsletta og volleyballbane i etablert boligfelt nedenfor. Derfor er plasseringen av BLK2\_f sentralt i feltet viktig for å fungere som samlingspunkt.

I tillegg får den eksisterende lekeplassen BLK3\_f med gapahuk forbedret tilgjengelighet med en ny tilkomst mellom BFS4 og BFS5, men det blir dessverre vanskelig med slakk nok stigning for å oppnå universell utforming av tilkomstvegen. Avstanden mellom tilkomsten til lekeplassen BLK3\_f og innerste del av BFS3 er ca 75 meter.

## **5.11 Sosial infrastruktur**

### **Skolekapasitet**

Det vurderes at den planlagte veksten i folketallet samsvar med kommuneplanens tilrettelegging for ny boligbygging er ivaretatt.

### **Barnehagekapasitet**

Det er et mål om å få økt tilflytting av barnefamilier slik at den nedlagte barnehagen kan komme i drift igjen.

## **5.12 Universell tilgjengelighet**

Forholda ligg til rette for universell adkomst av lekearealene, men både fylkesveg SV1\_o og adkomsten fra SKV2\_f til SV2\_o vil være for bratt til at man får universell tilkomst med stigning under 1:15 mellom områdene. Også gangstien SGS\_f vil få for bratt stigning med 1:5.

Det vil ellers være uproblematisk å etablere universelt utformet boliger med mindre enn 1:15 stigning mellom parkeringsareal og hovedinngang. For BFS2, BFS4 og BFS5 vil det være naturlig med boliger som har oppholdsrom i 2.etasje siden tomtene er bratte og tilkomsten blir nedenfra, så disse boligene blir trolig ikke universelt utformet.

## **5.13 Energibehov – energiforbruk**

Det er mulig eksisterende trafo i nærområdet bør skiftes ut. Planforslaget tilrettelegger for at det kan etableres ny trafo innenfor planområdet dersom det er nødvendig.

## **5.14 ROS**

### **Rasfare**

Det er utredet skredfare i planområdet, viser til vedlegg V10 Geologisk vurdering 240223

### **Flomfare**

Det er ingen elver eller bekker med stort nok nedslagsfelt til at det vil kunne utgjøre flomfare.

### **Vind**

Ingen kjente utfordringer. I følge NVE's vindkart er det en årlig middelvind på 5,5 m/s.

### **Støy**

Ingen kjente utfordringer. Området ligger 140 meter unna gul støysone fra E39.

### **Luftforurensning**

Spredning av naturgjødning på tilgrensende dyrkajord kan medføre luktplager.

### **Forurensning i grunnen**

Spredning av naturgjødning på tilgrensende dyrkajord kan medføre avrenning uten spesielle tiltak.

### **Beredskap og ulykkesrisiko**

Ingen kjente utfordringer. Adkomstveger får stigningsgrad på maks 1:8 som tilrettelegger for at utrykningskjøretøy kan nå boligene ved behov. Plassering av planområdet er i underkant av 1 time unna nye Molde Sjukehus.

### **Klimatilpasninger – klimaendringer**



**Samfunnsikkerhet og beredskap:** Nærmeste brannstasjon ligger i Batnfjord, 12,5 km unna og nærmeste legevakt på Frei, 19 km unna. Klimaendringer kan tenkes å påvirke tilgjengeligheten ved eventuell flom- eller skredfare langs E39 fra Batnfjord eller Fv 265 fra Frei. For begge finnes alternativ beredskap på Tingvoll, i motsatt retning av E39.

**Flomfare:** Planområdet er på en øy med mange små elver og bekker med god avrenning og et begrenset nedslagsfelt, så klimaendringer vurderes til ikke å være en faktor for økt flomfare i området.

**Skredfare:** Skredfaren avklart, viser til vedlegg V10 Geologisk vurdering 240223

**Vannforvaltning og overvann:** Det er planlagt lokal fordrøyning av overvann i infiltrasjonsgrøfter og det er vurdert at kapasiteten for infiltrasjon vil være tilstrekkelig, også etter klimaendringer er hensyntatt.

**Naturmiljø og friluftsliv:** Det vurderes at klimaendringer ikke vil representere en vesentlig begrensning for eventuelle arter som er i forflytning siden naturområder i nærheten skal videreføres som før.

**Landbruk:** Klimaendringer vil gjøre den vantrukne delen av dyrkamarka enda verre å slå, så en god grøft mot vegen i nedkant vil være positivt for den fremtidige økte belastningen av nedbør.

**Bygg og anlegg:** Man vurderer at fremtidige bygg og anlegg ikke vil bli negativt påvirket av klimaendringer da dette blir sikra av teknisk forskrift.

**Infrastruktur og samferdsel:** Utbyggingen vurderes til ikke å bidra til økt vannføring av bekker i nærheten som kan gi flom på infrastruktur og samferdselsanlegg.

### 5.15 Jordressurser/landbruk

Planforslaget fører til en nedbygging av 0,4 daa dyrkamark, men i en del av marka som er vasstrukket og med fjell i dagen som i dag blir brukt som lagringsplass for rundbalger. Det vurderes derfor som liten konsekvens for landbruket.



Kartutsnitt fra gardskart.nibio.no med markering for nedbygging.

### 5.16 Teknisk infrastruktur

#### Avløp

Rammeplan for vann og avløp vil være godkjent av kommunens VA-avdeling før igangsetting av tiltak.

#### Trafo

Det er opprettet kontakt med Istad kraft for en vurdering av kapasiteten i området.

### **5.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Ingen kjente forhold

### **5.18 Konsekvenser for næringsinteresser**

Ingen kjente forhold

### **5.19 Interessemotsetninger**

Ingen kjente forhold

### **5.20 Avveining av virkninger**

Avveining punkt 5.1, forhold kommuneplan: Dersom vi skal følge den grove avgrensninga til kommuneplanens arealdel blir det kun tre tomter innafor BFS2 i stedet for fire. Utvidinga berører ikke dyrkamarka, så når det først bygges ut i området er det viktig å få plass til så mange tomter som mulig for å slippe å bygge ned andre mer verdifulle områder i fremtiden.

Avveining punkt 5.6, nedbygging myr: Et utslipp av 145 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter for en utbygging av potensielt 10-20 boenheter utgjør ikke mye i forhold til utslippet av selve byggingen. Den sentrale beliggenheten til området kan bidra til å redusere utslipp til transport og den økte livskvaliteten med å bo her kan bidra til å redusere behovet for sydenreiser fordi man kan nyte sene sommerkvelder på terrassen eller bading i Hamna.

## **6 Innkomne innspill**

Oppstart av reguleringa er kunngjort i Romsdals Budstikke og TK 02.07.21 og dokumentene utlagt på kommuna si nettside. Kommunen, aktuelle høringsinstanser, grunneiere og naboer fikk tilsendt varslingsdokument. Det kom inn seks innspill og merknader til oppstartsmeldingen som blir gjengitt, vurdert og kommentert nedenfor. Innspilla og merknadene blir vedlagt i sin helhet.

### **6.1 Istad 15.10.21 – Vedlegg V04 a og b**

*Oversikt over vårt nettanlegg i området er vist i vedlagt kart.*

#### **Kommentar:**

Innspillet er tatt til etterretning. Kontakt for vurdering av kapasitet er opprettet.

### **6.2 Mattilsynet 03.11.21 – Vedlegg V05**

*Det må beskrives hvordan drikkevannsforsyningen for området er tenkt løst, og det er viktig at denne løsningen sikrer nok- og helsemessig trygt drikkevann både under- og etter byggeperioden. Dette må det avklares med vannverkseier før utbygginga tar til.*

#### **Kommentar:**

Innspillet er tatt til etterretning.

### **6.3 NVE 04.11.21 – Vedlegg V06**

*Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen.*

#### **Kommentar:**

Innspillet er tatt til etterretning.

#### **6.4 Statsforvalteren 08.11.21 – Vedlegg V07**

Natur- og miljøvern Vi rår til at ein søker å konsentrere utbygginga utanom naturtypar med stor verdi for klimatilpassing og karbonlager. Dersom ein planlegg for nedbygging av myr, må planomtalen omfatte ei vurdering/berekning av utslepp av klimagassar som følgje av arealbruksendringane.

Barn og unge I den vidare planprosessen vil vi følgje opp om det blir gjort greie for verknadane planforslaget har på barn og unge, samt leggje vekt på:

- Eigna areal til leikeareal må vere sikra i plankart og føresegner.
- Innan 50 m frå alle bueningar skal det vere ein nærleikeplass på minimum 200 m<sup>2</sup>.
- Eigne areal til lek må vere sikra i plankart og føresegner, og gitt funksjons- og rekkefølgekrev. Døme på slike føresegner er:
- Leikeareal skal vere opparbeidd innan første bustad kan takast i bruk
- Nærleikeplass skal opparbeidast med minimum sandkasse, benk og eit leikeapparat.

#### **Kommentar:**

Natur- og miljøvern: Det har blitt gjort ei beregning av klimagassutslepp som følge av arealbruksendringa med bruk av excelskjemaet fra miljødirektoratets sider. Viser til 5.20 og 5.6.

Barn og unge: Det er gjort en vurdering av avstander til lekeplass som for enkelte tomter overskrider 50 meter. Viser til 5.10.

#### **6.5 Møre og Romsdals Fylkeskommune 23.11.21 – Vedlegg V08**

*Innanfor ein av dei gjeldande planane (Hamna III) er etablert barnehage og leikeplass, men sistnemnde er i realiteten ei fotballbane og barnehagen er for tida stengt på grunn av låg søknad.*

*Ved offentleg ettersyn vil vi ha fokus på korleis det er tilrettelagt for barn og unge i bustadområdet, eventuelt korleis eksisterande tilbod kan tene funksjonar for barn og unge og korleis det er trygt å kome dit frå dei nye bustadene.*

#### Fylkesveg 6112

*Fylkesveg 6112 har på strekninga ein gjennomsnittleg årsdøgntrafikk på 60 køyretøy og fartsgrensa er 80 km/t. Fylkesvegen er i Rammepplan for avkøyrslar og differensierte byggegrenser gitt haldningsklasse 4 – lite streng med ei byggegrense på 20 meter målt frå senterlinje veg. Det er registrert 2 politirapporterte trafikkulukker i området.*

#### Trafikktryggleik

*Ei realisering av bustadformålet i samsvar med kommuneplanens arealdel vil gi utbygging/ busetnad på begge sider av fylkesvegen. Med omsyn til trafikktryggleik er Møre og Romsdal fylkeskommune i utgangspunktet skeptisk til tosidig utbygging.*

*Planforslaget må omtale og vurdere trafikkauke, trafikklysingar, kollektivtrafikk og - haldeplassar, ganglenkar, situasjonen for mjuke trafikantar, skuleborn og skuleskyss. Vurderingane må omfatte noverande/eksisterande situasjon, endringar som følge av planforslaget og verknader av dette, eventuelt avbøtande tiltak, fråvik og rekkefølgekrev.*

Planforslaget må dokumentere trygge løysingar for kryssing av vegen, samt trygge løysingar for dei ulike trafikantane, t.d. skuleborn og trygg skuleveg.

#### Fylkesvegen sine byggegrenser

Fylkesvegen si byggegrense må regulerast i samsvar med Rammeplan for avkøyrslar og differensierte byggegrenser (her 20 meter). Byggegrensene skal ta vare på trafikksikkerheit, vedlikehald og drift av vegnettet, arealbehov ved ei eventuell utviding av vegen, og miljøet på eigedomane langs vegen. Byggegrensa si avstand må bli vist, og talfesta, i plankart med tilhøyrande føresegrer.

#### Køyretilkomstar

Planskisse vedlagt varsel om oppstart, viser to køyretilkomstar, begge frå fv 6112. Det må bli vurdert om nye køyretilkomstar kan leggast til underordna vegnett. Det kan sjå ut som om gjeldande, tekniske krav til køyretilkomst illustrert lengst vest i planområdet ikkje kan bli oppfylt, jf. Statens vegvesen sine handbøker N100 og V121. Det må derfor bli vurdert om denne kan bli flytta. Dersom gjeldande, tekniske krav ikkje kan bli oppfylt må det blir søkt om fråvik, sjå avsnitt lenger ned.

#### Regulering av fylkesveg

Fylkesvegen må bli regulert og vist i plankartet med senterlinje. Areal utanfor sjølve vegen, som Møre og Romsdal fylkeskommune eig, skal ha formål «annan veggrunn». I tillegg skal fylkesvegen si tryggleikssone, samt 2 meter, bli regulert til «annan veggrunn», jf. N101 og NA-4/11.

#### Fråvik

Alle nye tiltak i vegsystemet må planleggast i samsvar med gjeldande, tekniske krav. Dersom planforslaget krev fråvik frå desse, bør fråviket vere saksbehandla før planforslaget blir lagt ut til offentleg ettersyn. Om fråvik ikkje blir avklart tidleg nok, kan fråvik som ikkje blir godkjent føre til utsetting av planvedtaket. Eventuelle fråvik frå vegnormalane må omtalast samla i eige kapittel i planomtalen.

#### **Kommentar:**

Trafikksikkerheit og køyretilkomstar: Plassering av kjøretilkomst i øst er lagt til underliggende vegnett som dermed sikrer gangtilkomst til bussholdeplass for skoleruta uten kryssing av fylkesvegen. Kjøretilkomst i vest er flytta lengre opp fra svingen for å få lang nok siktlinje. Det er prosjektert veiprofil for SKV2-SKV3, se vedlegg V13 Lengdeprofil og V14 Tverrprofil.

### **6.6 Statens Vegvesen 06.12.21 – Vedlegg V09**

Statens vegvesen kan ikke se å ha mottatt varsel om oppstart av detaljreguleringsplan for Hamnamyra boligfelt og minner om at vi har sektoransvar for trafikksikkerhet.

Sektoransvaret gjelder både statlige, fylkeskommunale og kommunale veger, gater og løsninger for gående og syklende. Sektoransvaret gir oss rett og plikt til å delta i planlegging som berører vårt ansvarsområde, jf. pbl § 3-2.

Generelt ber vi om at planarbeidet har fokus på trafikksikkerheten og at N100 Veg – og gateutforming legges til grunn. Vi ber om å få saken til høring når den sendes til offentlig ettersyn og forbeholder oss retten til å komme med ytterligere merknader.

#### **Kommentar:**

Oppstartsmeldingen ble dessverre sendt til en gammel e-postadresse.

## 7 Reguleringsføresegner

Sammen med plankartet vil juridisk bindende reguleringsføresegner regulere planlagt utbygging i planområdet. Viser til V01 Plankart og V02 Reguleringsføresegner.

## 8 Avsluttende kommentar

Vi ber med dette om at kommunen behandler planforslager slik at det kan leggest ut til offentlig 1. gongs høring i henhold til Plan og bygningsloven (PBL) §§12-3 og 12-11.

Beste helsing,

Linda Emdal  
Arkitekt MNAL  
Emdal Bygg AS  
post@emdalarkitekter.com  
+47 91544039

Vedlegg: V01 Plankart 311023  
V02 Reguleringsføresegner 030523  
V03 Sjekkliste ROS 031122  
V04a Kommentar Istad 151021  
V04b Kart Istad 151021  
V05 Uttalelse Mattilsynet 031121  
V06 Innspill NVE 041121  
V07 Fråsegn Statsforvalteren 081121  
V08 Fråsegn Fylkeskommunen 231121  
V09 Uttal Statens Vegvesen 061221  
V10 Geologisk vurdering 240223  
V11 Geologisk vurdering – Sidemannskontroll 240223  
V12 Geologisk vurdering – Egenerklærings skjema 240223  
V13 Lengdeprofil SVK2-SVK3 260423  
V14 Tverrprofiler SKV2-SKV3 260423