

Ecura bo- og habilitering

► Planbeskrivelse

Detaljregulering for Tørriset habiliteringssenter

R-2022 00001

Oppdragsnr.: **52103279** Dokumentnr.: **01** Versjon: **01** Dato: **2022-11-25**



Planbeskrivelse

Detaljregulering for Tørriset habiliteringssenter
Oppdragsnr.: 52103279 Dokumentnr.: 01 Versjon: 01

Oppdragsgiver: Ecura bo- og habilitering
Oppdragsgivers kontaktperson: Frode Olsen
Rådgiver: Norconsult
Oppdragsleder: Berit Høgset
Fagansvarlig: Adrian Barsten
Andre nøkkelpersoner: Linn Kristin Hassel (Plan)
Marco Böhm (Plan)
Katherine Aurand (flom og erosjon)
Ole Jørgen Bragstad (brann)
Synne Tveiten (Geoteknikk)
Adam Suleiman (støy)
Torgeir Arnesen (VA)
Marte Elverum (ROS)

02	2023-05-05	Rev 2 etter formannskapsmøte	AdrBar	MaBRo	MaBRo
01	2022-11-25	Rev 1	AdrBar	Jss	BerHøg
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

► Sammendrag

Ecura bo og habilitering AS (videre nevnt som **Ecura**) har kjøpt eiendom 27/1,27/2 Tørriset for å etablere et bo- og habiliteringssenter. Med denne etableringen vil de bistå kommunen med å øke tjenestetilbudet. For å tilrettelegge for en helhetlig løsning både for et nytt senter med tilhørende funksjoner samt fremtidig bruk/disponering av området, har Gjemnes kommune stilt krav om at det utarbeides reguleringsplan for området.

Reguleringsplanforslaget strider med kommuneplanens arealdel ved å legge til rette for «offentlig eller privat tjenesteyting» i områder avsatt til både LNFR og fritidsboliger. Det er et lokalt behov for tiltakene som skal etableres, og ettersom både gardsbruket og hyttetomtene ikke er aktivt i bruk pr. i dag i tråd med de formålene de representerer, er det vurdert at bruksendringen er en fornuftig omdisponering av etablerte utbyggingsområder.

Planforslaget legger opp til en todeling av habiliteringssenteret, der det legges til rette for administrasjon og boliger på nordsiden av fylkesveg 666, og oppholdsboliger for tjenestemottakere på sørsiden av fylkesvegen. Adkomsten til nordsiden av fylkesvegen er revidert, der det reduseres til kun en enkel adkomst. Denne er tilpasset liten lastebil. Det samme er gjort for avkjørselen på sørsiden av fylkesvegen, som i dag er en grusveg egnet for privatbiler som benytter utleiehyttene.

Det er pr. i dag ikke lagt til rette for sikker kryssing av fylkesvegen. I planforslaget er det lagt opp til at det skal kunne etableres kantstopp med tilhørende fortau, som gir føringer for hvor et gangfelt kan etableres. Kollektivholdeplassen vil gi økt insentiv til å bruke andre fremkomstmidler enn bilen, men vil kun være aktuelt dersom antall adganger økes. Dette styres ikke av reguleringsplanen eller kommunen. Kollektivholdeplassene vil også kunne bidra til å redusere kjørehastigheten forbi habiliteringssenteret, som i dag er 80km/t.

Trafikksikkerhet er en av de største utfordringene i planen. ROS analysen har identifisert avbøtende tiltak i form av belysning og reduksjon av fartsgrensen fra 80km/t til 50km/t. Førstnevnte er tiltak som kan utføres av tiltakshaver. Reduksjon av fartsgrensen er en mer innviklet prosess som innebærer at vegeier er villig til å redusere hastigheten gjennom egen søknad. Det er ikke tilknyttet rekkefølgebestemmelser til hastighetsreduksjonen, da det ikke foreligger noen garanti om at hastigheten kan reduseres. Planforslaget har forsøkt å ta stilling til begge hastighetene.

Planforslaget vil ikke komme i konflikt med dagens jordbruk, da utbygging vil kun berøre arealer som allerede er tilpasset for utbygging (revet bebyggelse og / eller planering). Jordbruket mellom habiliteringssenteret og båthavnene vil ivareta driften slik den er i dag. Det er et mindre areal øst for tidligere nordmørslåna som vil bli omdisponert. Dette jordlaget vil måtte omdisponeres til jordbruk i nærområdet.

► Innhold

1	Bakgrunn	7
1.1	Tiltakshaver og plankonsulent	7
1.2	Eierforhold	7
1.3	Hensikten med planen	7
1.4	Vesentlige utfordringer i planen	7
1.5	Kunngjøring om igangsatt planarbeid	8
1.6	Krav om konsekvensutredning	8
2	Planstatus og rammebetingelser	9
2.1	Statlige retningslinjer og føringer	9
2.2	Fylkeskommunale planer	9
2.3	Kommuneplanens samfunnsdel	9
2.4	Kommuneplanens arealdel	9
2.5	Gjeldende reguleringsplaner	10
2.6	Tidligere vedtak i saken	11
3	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	12
3.1	Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet	12
3.2	Dagens bruk og tilstøtende arealbruk	13
3.3	Stedets karakter – landskap og bebyggelse	13
3.4	Kulturminner og kulturmiljø	14
3.5	Naturverdier	14
3.5.1	<i>Grønnstruktur</i>	14
3.5.2	<i>Naturmangfold</i>	14
3.6	Friluftsliv og rekreasjon	15
3.7	Sosial infrastruktur	16
3.8	Landbruk	16
3.9	Veg og trafikkforhold	17
3.9.1	<i>Vegsystem og adkomst</i>	17
3.9.2	<i>Trafikkmengde</i>	17
3.9.3	<i>Trafikksikkerhet for myke trafikanter</i>	17
3.9.4	<i>Kollektivtilbud</i>	17
3.9.5	<i>Ulykkessituasjon</i>	18
3.9.6	<i>Parkering</i>	18
3.10	Barns interesser	18
3.11	Universell utforming	18
3.12	Teknisk infrastruktur	18
3.12.1	<i>Vann</i>	19
3.12.2	<i>Spillvannsavløp</i>	19
3.12.3	<i>Overvannsavløp</i>	19
3.13	Grunnforhold	19
3.13.1	<i>Ustabil grunn</i>	19
3.13.2	<i>Skredfare</i>	19

3.14	Støy	19
3.15	Risiko- og sårbarhet (eksisterende forhold)	20
4	Beskrivelse av planforslaget	22
4.1	Planlagt arealbruk	22
4.2	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltaks plassering og utforming, herunder tilpasning til terreng	23
4.2.1	<i>Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)</i>	23
4.3	Utbyggingsvolum og byggehøyder	24
4.3.1	<i>BOP 1 & BOP 2</i>	24
4.3.2	<i>BOP 3 & BOP 4</i>	25
4.4	Grad av utnytting	26
4.5	Tilpasning til tiliggende gjeldende reguleringsplaner og eksisterende terreng / situasjon	26
4.6	Kulturminner og kulturmiljø	26
4.7	Rekreasjon og uteområder	27
4.8	Landbruk	28
4.9	Trafikkforhold	28
4.9.1	<i>Vegsystem og adkomst</i>	28
4.9.2	<i>Trafikkmengde</i>	29
4.9.3	<i>Trafikksikkerhet for myke trafikanter</i>	29
4.9.4	<i>Kollektivtilbud</i>	29
4.9.5	<i>Parkering</i>	30
4.10	Universell utforming	30
4.11	Tilknytning til infrastruktur (vann, avløp, renovasjon, el, fjernvarme, o.l.)	31
4.11.1	<i>Vann</i>	31
4.11.2	<i>Spillvann</i>	31
4.11.3	<i>Overvann</i>	32
4.11.4	<i>Renovasjon</i>	32
4.12	Risiko- og sårbarhet (planlagt situasjon)	33
4.12.1	<i>Skredfare</i>	33
4.12.2	<i>Ustabil grunn</i>	33
4.12.3	<i>Flom i vassdrag og ekstremnedbør</i>	33
4.12.4	<i>Skog- og lyngbrann</i>	33
4.12.5	<i>Elektromagnetiske felt</i>	34
4.12.6	<i>Trafikkforhold</i>	34
4.12.7	<i>Slokkevann for brannvesenet</i>	34
4.12.8	<i>Brann i boenhet</i>	35
5	Konsekvensutredning	36
6	Virkninger av planforslaget	37
6.1	Overordnede planer	37
6.2	Landskap	37
6.3	Stedets karakter	37
6.4	Kulturminner og kulturmiljø	37
6.5	Naturmangfold	37

6.5.1	§ 8 – Kunnskapsgrunnlaget	37
6.5.2	§ 9 – Føre-var-prinsippet	37
6.5.3	§ 10 – Økosystemtilnærming og samlet belastning	38
6.5.4	§ 11 – Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver	38
6.5.5	§ 12 – Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder	38
6.6	Bærekraft	38
6.7	Rekreasjon	38
6.8	Uteområder	39
6.9	Trafikkforhold	39
6.9.1	Vegutforming	39
6.9.2	Trafikkøkning/-reduksjon	39
6.9.3	Trafikksikkerhet for myke trafikanter	39
6.9.4	Kollektivtilbud	40
6.10	Barns interesser	40
6.11	Sosial infrastruktur	40
6.12	Universell tilgjengelighet	40
6.13	Støy	40
6.14	Landbruk	42
6.15	Økonomiske konsekvenser for kommunen	42
6.16	Interessemotsetninger og avveininger	42
7	Merknader og innspill	43

1 Bakgrunn

1.1 Tiltakshaver og plankonsulent

- Tiltakshaver: Ecura bo og habilitering AS, kontaktperson Frode Olsen
- Plankonsulent: Norconsult AS, kontaktperson Adrian Barsten, Adrian.Barsten@norconsult.com mobil 418 50 186

1.2 Eierforhold

Eiendom	Hjemmelshaver	Tidligere planstatus	Ny planstatus
27/1, 27/2	Ecura	Kommuneplanens arealdel: LNFR Bruk og vern av sjø og vassdrag Hensynssone – gul støysone iht T1442 Hensynssone – rød støysone iht R1442 Hensynssone – ras og skredfare Hensynssone – bevaring kulturmiljø Adkomstveg Hovedveg I regplan «Tørriset hyttefelt»: • Hytter • Friluftsområde • Privat veg • Jordbruk	• LNFR • Naturområde i sjø og vassdrag • Hensynssone – flom • Kjøreveg • Turveg • Kollektivholdeplass • Veg • Fortau • Offentlig eller privat tjenesteyting

1.3 Hensikten med planen

Ecura bo og habilitering AS (videre nevnt som **Ecura**) har kjøpt eiendom 27/1,27/2 Tørriset for å etablere et bo- og habiliteringssenter. Med denne etableringen vil de bistå kommunen med å øke tjenestetilbudet. For å tilrettelegge for en helhetlig løsning både for et nytt senter med tilhørende funksjoner samt fremtidig bruk/disponering av området, har Gjemnes kommune stilt krav om at det utarbeides reguleringsplan for området.

1.4 Vesentlige utfordringer i planen

- Senteret planlegges etablert med boliger for tjenestemottakere og ansatte på begge sider av fylkesvegen, og en bør i planarbeidet vurdere kryssingsforholdene for myke trafikanter.
- Avkjørselsforholdene – en bør i planen finne en tilfredsstillende/god løsning på avkjørsel fra fylkesvegen til arealet nordvest for fylkesvegen (gårdstunet).
- På grunn av helningsforholdene innenfor planområdet, bør en i planarbeidet se på hvordan en best mulig kan løse de interne vegene.
- Senteret har behov for å kople seg på det lokale vassverket og avløpsnett

1.5 Kunngjøring om igangsatt planarbeid

Varsel om planoppstart ble sendt som digital post til naboer og andre berørte parter den 3.2.2022. Kunngjøring om igangsatt regulering ble også annonsert i Romsdals budstikke 3.2.2022 og kunngjort på Gjemnes kommunes og Norconsults hjemmeside samme dato.

Frist for innspill var satt til 25.2.2022.

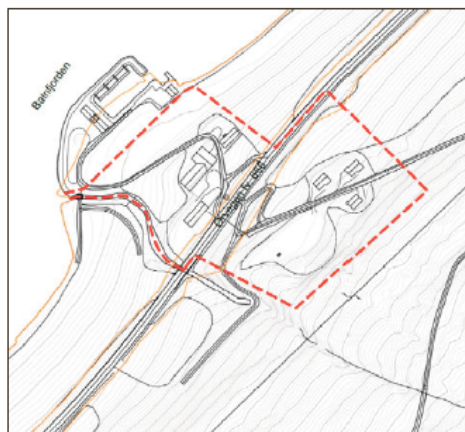
1.6 Krav om konsekvensutredning

I henhold til konsekvensutredningsforskriften §8, vedlegg 2 punkt 11.j) inngår bygg til privat tjenesteyting. Det er vurdert i samråd med kommunen at det foreslåtte planforslaget ikke vil ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Det vises til kapittel 5 for vurdering etter konsekvensutredningsforskriftens §10.

Detaljregulering Tørriset habiliteringssenter, gbnr 27/1 og 27/2 i Gjemnes kommune

Ihht. plan- og bygningsloven §12-8 varsles herved om oppstart av planarbeid på ovennevnte eiendommer. Hensikten med planen er å legge til rette for et habiliteringssenter med oppholdsboliger for tjenestemottakere og andre funksjoner for ønsket aktivitet. Planen vil også legge til rette for fortsatt landbruksdrift. De mest aktuelle arealformålene vil være offentlig og privat tjenesteyting og LNF. Planområdet er vist med stiplet linje på kart.

Kommunen har fastsatt at tiltaket ikke medfører krav om konsekvensutredning.



Tiltakshaver er Ecura bo & habilitering AS. Forslagsstiller er Norconsult. Se mer informasjon om saken her: www.norconsult.no under aktuelt og kunngjøringer.

Norconsult

Innspill sendes via Altinn eller til Norconsult, avd. Plan og Arkitektur, Klæbuveien 127 B, 7031 Trondheim, eller som e-post til

linn.kristin.hassel@norconsult.com

innen 25.2.2022

Figur 1-1: Avisannonse i Romsdals budstikke

2 Planstatus og rammebetingelser

2.1 Statlige retningslinjer og føringer

Følgende statlige retningslinjer og planer er vurdert som relevante for denne planen:

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019-2023)
- Statlige planretningslinjer for klima og energiplanlegging og klimatilpasning
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T1442/2020)
- Statlig planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging

2.2 Fylkeskommunale planer

Følgende regionale planer er vurdert som relevante for denne planen:

- Rammeplan for avkjørsler og differensierte byggegrenser
- Regional delplan for klima og energi
- Regional plan for vassforvaltning

2.3 Kommuneplanens samfunnsdel

Tre av fokusområdene i Gjemnes kommune sin samfunnsdel er:

- FNs bærekraftsmål
- Universell utforming
- Folkehelse

Disse temaområdene anses som aktuelle for denne reguleringsplanen og ligger til grunn for de vurderinger og valg av løsninger en har jobbet med her.

2.4 Kommuneplanens arealdel

I gjeldende kommuneplanens arealdel (2019-2031) er planområdet avsatt til LNF nordvest for fylkesvegen, mens arealet sørøst for fylkesvegen er registrert som sone hvor eksisterende reguleringsplan, Plan ID 19950001 «Tørriset hyttefelt», skal gjelde.

I KPA ligger i tillegg følgende formålsområder, hensynssoner og juridiske linjer:

- Bruk og vern av sjø og vassdrag – bekken som reguleringsplangrensen går i
- Hensynssone gul støyzone iht. T-1442 – langs fylkesvegen
- Hensynssone rød støyzone iht. T-1442 – langs fylkesvegen
- Hensynssone ras og skredfare – hele planområdet grunnet bratt terreng
- Hensynssone bevaring kulturmiljø - gårdstunet
- Adkomstveg – interne veger
- Hovedveg - fylkesvegen



Figur 2-1: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel som viser alle formål og hensynssoner. Plangrensen for reguleringsplanen er vist med rød, tykk strek.

2.5 Gjeldende reguleringsplaner

Planlagt tiltak vil berøre gjeldende reguleringsplan (plan ID 19950001 «Tørriset Hyttefelt»). Bruk av hyttene som oppholdsboliger for tjenestemottakerne vil være i strid med gjeldende planformål.

Planforslaget berører også kommuneplanens arealdel for Gjemnes kommune på vestsiden av fv. 666. Området er planlagt til LNFR, og det må vurderes gjennom reguleringsplanprosessen hvordan privat tjenesteyting skal ivaretas i forhold til dette. En løsning kan være at reguleringsplanen tillater et bo- og habiliteringssenter med aktiviteter knyttet til gårdsdrift som rehabiliterende tilbud.



Figur 2-2: Eksisterende formål i KPA og reguleringsplan med Plan ID 19950001 «Tørriset hyttefelt»

2.6 Tidligere vedtak i saken

I eksisterende kartgrunnlag ligger det inne ei nordmørslån på gårdstunet innenfor planområdet. Denne er revet etter rivingstillatelse gitt av kommunen og godkjenning av kulturmyndigheten i Møre og Romsdal Fylkeskommune.

Det er etter riving sendt inn byggesøknad til kommunen om oppførelse av nytt leilighetsbygg på samme sted der nordmørslåna stod. Byggesøknaden behandles hos kommunen parallelt med at denne reguleringsplanen utarbeides. Det nye bygget skal huse tjenestemottakere og ansatte ved habiliteringssenteret.

3 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

3.1 Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet ligger i Gjemnes kommune, ved Batnfjorden og fv. 666, 2,2 km nord for kommunesenteret Batnfjordsøra.



Figur 3-1: Oversiktskart. Planområdet markert med rød sirkel. Kilde: Gjemnes kommune



Figur 3-2: Forslag til avgrensning av reguleringsplan

Det foreslås at avgrensing som vist på Figur 3-2. Foreløpig plangrense er satt ut ifra de områdene som er tiltenkt å endre bruksformål, samt sikre landbruksinteressene. Plangrensen følger senterlinje veg for å sikre nødvendig samferdselsareal mot hovedvegen, og senterlinje i bekkeløpet for å sikre potensielle flomsoner.

3.2 Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Opprinnelig er området et gårdstun med tilgrensende jordbruksareal, samt et hyttefelt med 3 hytter. Gårdstunet har inntil nylig bestått av en enebolig, en driftsbygning, og et tradisjonelt boligbygg i form av ei nordmørslån. Hyttene på området har fungert som utleiehytter.

Ecura eier eiendommen 27/1, 27/2. De benytter nå all bygningsmasse på eiendommen til et bo- og habiliteringssenter. Nordmørslåna er revet og det er søkt om å få bygge et lignende, men noe større bygg på samme areal som skal inneholde leiligheter til tjenestemottakerne og ansatte på området.

Eneboligen på området er renoverert og benyttes også til bolig og fellesareal.

Driftsbygningen på gårdstunet er tenkt bevart som den står og skal huse gårdsrelaterte aktiviteter for beboerne, som et rehabiliteringstilbud.

Hyttene i det opprinnelige hyttefeltet benyttes til bolig for tjenestemottakere.

Internvegene på nordsiden av fylkesvegen leder til eksisterende småbåthavn i Batnfjorden med tilhørende naust og forsamlingslokale. På sørsiden av fylkesvegen leder de til hytter som tidligere har blitt benyttet til utleie, og videre til friluftsområdene i sørøst.

3.3 Stedets karakter – landskap og bebyggelse

Planområdet er omgitt av natur- og kulturlandskap som skrår ned mot Batnfjorden. Mot øst grenser området til et større utmarksareal med skog, mot vest ender plangrensen i et småskala havneområde med en småbåthavn, mot sør grenser arealet i en bekk med kantvegetasjon langs, og ellers omgis området av dyrket mark.

Fylkesvegen går tvers igjennom planområdet. Den går langs kotene i det hellende terrenget. De interne kjørevegene innenfor planområdet går på tvers av kotene, men må på grunn av helningen er de etablert på skrå i terrenget eller vender seg fram og tilbake.

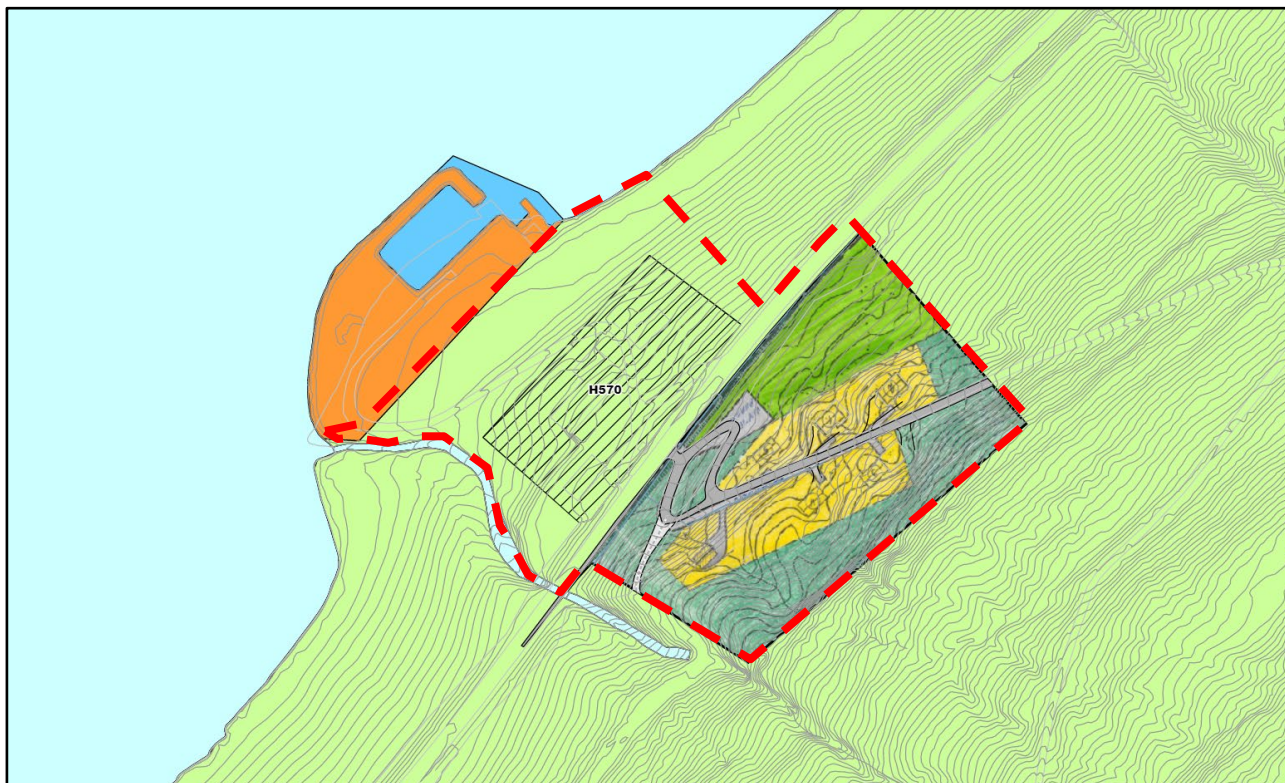
Bebyggelsen har møneretning i hovedsak lineært med terrengekotene og er plassert med samme lengderetning som det overordnede terrenget og fylkesvegen. Bebyggelsen på gårdstunet representerer den tiden de ulike byggene er bygd.

Hyttene på motsatt side av veggen er oppført i en typisk hyttestil.

3.4 Kulturminner og kulturmiljø

Planforslaget vil berøre område for bevaring av kulturmiljø; H570 hensynssone i KPA. Det er tidligere blitt gitt en rivningstillatelse av et tidligere kulturminne på området (våningshuset).

Landbruksarealet inngår som del av et større kulturmiljø langs Batnfjorden. Arealet H570 er utnevnt da det er tydelig definert som et gardsbruk med tydelige preg av det tradisjonelle gardstunet, som har vært utsatt for minimale endringer siden det ble etablert.



Figur 3-3: Hensynssone H570 i kommuneplanens arealdel med planavgrensningen

3.5 Naturverdier

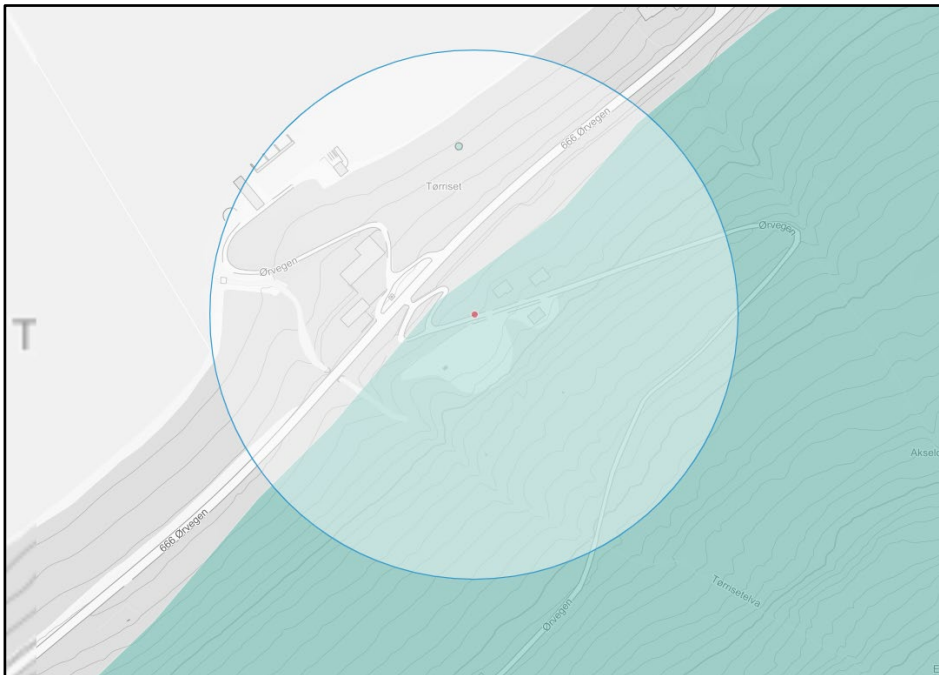
3.5.1 Grønnstruktur

Grønnstrukturen på området utenom de større landbruks- og skogsarealene, representeres ved kantvegetasjonen langs bekken som renner sør for gårdstunet og hagearealene i forbindelse med gårdstunet.

3.5.2 Naturmangfold

I 2019 ble det registrert et storstove-par som passerte hytteområdet på sørsiden av fylkesveg 666. Det har hverken før eller etter vært registrert storspove eller annen fugleart i området. Storspoven har status iht. rødlista 2021 «sterkt truet». Storspoven har langt nebb og er tilpasset næringssøk i mykt substrat som myrområder, mudderområder og grunne vannforekomster. Bestanden holder ofte til i, eller i tilknytning til, jordbruksareal og -landskap.

Hytteområdet på sørsiden av fylkesvegen ligger innenfor leve- og næringssøksområdet registrert for hjort.

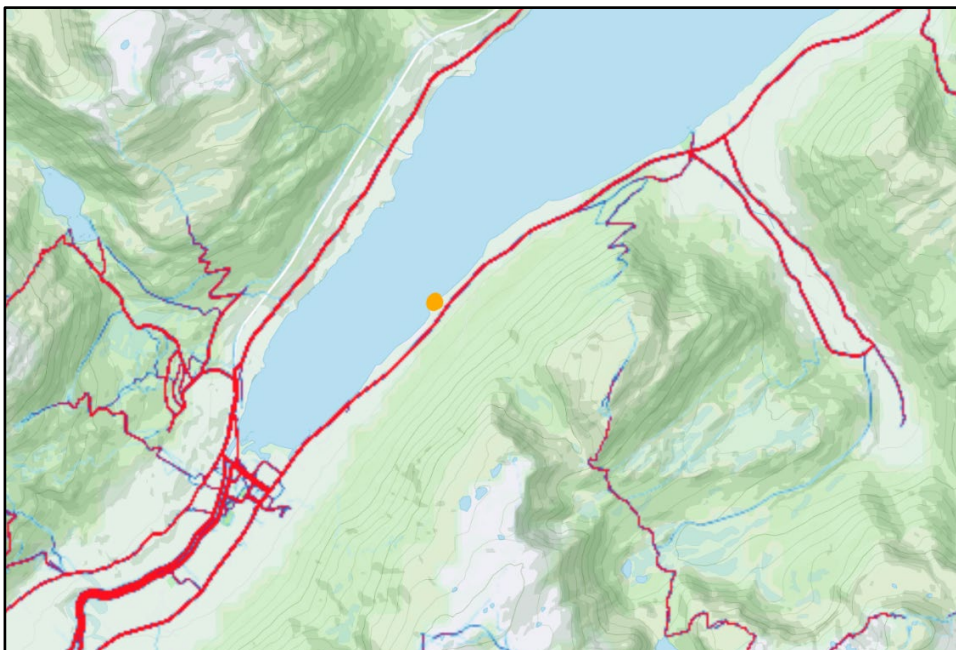


Figur 3-4: Storspove lokalitet (sirkel) og næringssøksområde for hjort (turkis areal). Kilde: artskart.

3.6 Friluftsliv og rekreasjon

Planforslaget tilstøter en privat småbåthavn som tilhører gården og benyttes til friluftaktiviteter i fjorden.

Strava er en mosjonist-app som benyttes til å loggføre aktiviteter. På deres hjemmeside ligger det et «heatmap» som vist under i Figur 3-5.



Figur 3-5: Strava «heatmap» viser mosjonistaktivitet i området med planområdet vist i oransje (Strava, 2021)

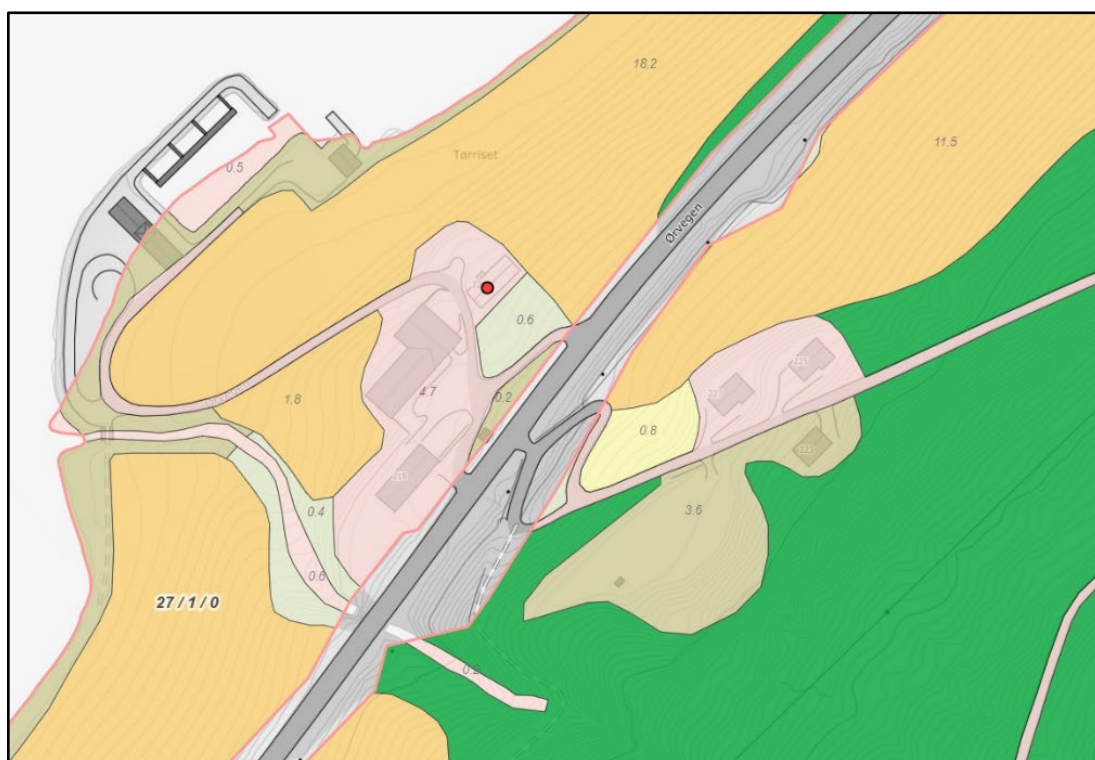
StikkUT!-appen har også registret attraktive turer og attraksjoner i området. En av de mer populære turmålene ligger sør for planområdet opp fjellsiden og kalles Raudberggruva; se Figur 3-5.

3.7 Sosial infrastruktur

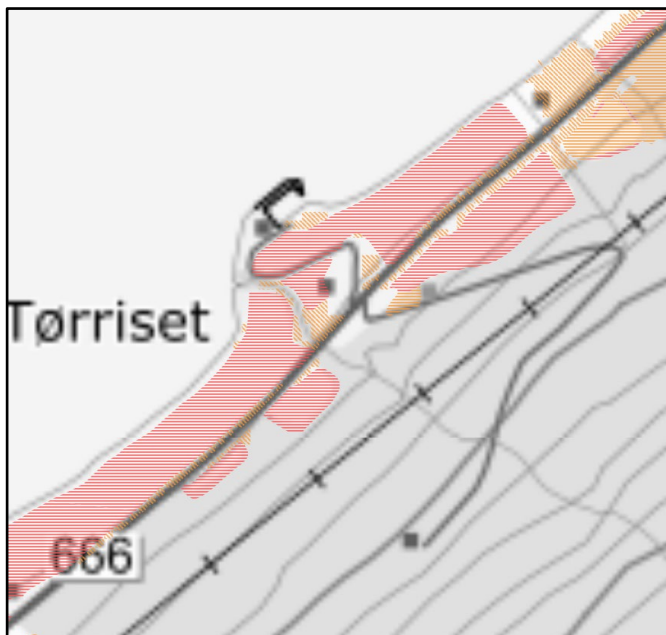
Nærmeste tettsted med offentlig tilgjengelig sosial infrastruktur er i Batnfjordsøra, ca. 2,5 km fra planområdet. I lys av de tiltakene som er tiltenkt utviklet på Tørriset (bo- og habiliteringssenter) er den mest relevante sosiale infrastrukturen helsehjelp. Gjemnes legesenter ligger i Batnfjordsøra sentrum. Dersom det er behov utover tjenester legesenteret ikke kan tilby, er Molde eller Kristiansund nærmeste sykehus. Begge er ca. 39 km fra Tørriset.

3.8 Landbruk

Planområdet omfatter ca. 9 daa dyrka mark. 0,8 daa av dette er ifølge NIBIO sitt gårdskart registrert som innmarksbeite, mens resten er registrert som fulldyrka jord. De fulldyrka arealene er registrert å ha stor verdi. Utmarksarealene omkring det eksisterende hyttefeltet sørøst for fylkesvegen er registrert som skog med særs høy bonitet. Skogsarealene som inngår i planområdet, er det tilgrensende arealet til utbyggingsområdene.



Figur 3-6: Markslagskart fra NIBIO som arealbrukskategorier. Mørkegult = fulldyrka jord. Lysegult = innmarksbeite. Mørkegrønn = skog med særs høy bonitet.



Figur 3-7: Verdiklasser for dyrkbar jord, rød skravur=stor verdi, oransje = middels verdi

3.9 Veg og trafikkforhold

3.9.1 Vegsystem og adkomst

Planområdet er delt på hver sin side av Ørvegen (FV666). Det er per i dag etablert to adkomster til hovedanlegget på nordsiden av vegen, og en adkomst til hytteområdet på sørsiden. Adkomstvegene er etablert med grusdekke og er ikke etablert iht. Statens Vegvesen sine krav til vegutforming og stigning.

3.9.2 Trafikkmengde

Planforslaget ligger langs fv.666 som har en gjennomsnittlig ÅDT på 895 ifølge Statens vegvesen sine målinger. Fartsgrensen her er 80 km/t.

3.9.3 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Området ligger ca. 2,1 km nordøst fra Batnfjordsøra sentrum, og det er kun tilrettelagt infrastruktur i form av gang- og sykkelveg langs fylkesveg 666 frem til Ørvegen 97. Det foreligger ingen føringer i overordnende planverk eller kommunale vedtak om at gang- og sykkelnettet skal videreføres nordøst langs fylkesvegen mot planområdet.

Med utgangspunkt i kartbilder fra «Norge i bilder» kan det se ut som gående har anvendt fjæra langs Batnfjorden som en ferdselsrute i retning planområdet. Det er ikke tilrettelagt med tursti / turveg, og ferdsel har skjedd vilkårlig ut ifra hvor det har vært lettest å gå. Strekningen er ikke universelt utformet, og er kun egnet for personer som kan bevege seg til fots. Strekningen berører landbruksarealer, og ferdsel kan komme i konflikt med privatrettslige forhold.

3.9.4 Kollektivtilbud

Det går en buss langs fylkesveg 666, men det er ikke etablert egen bussholdeplass i direkte tilknytning til planområdet.

Planområdet ligger midt mellom 2 eksisterende bussholdeplasser: Trygdeheimen og Ødegård, der avstanden mellom holdeplassene er ca. 2,1km.

Buss	Rute
715	Batnfjord - Torvikbukt



Figur 3-8: Bussholdeplass oversikt. Kilde frammr.no. Planområdet markert med rød sirkel

3.9.5 Ulykkessituasjon

Det er ikke registrert noen ulykker eller andre hendelser i eller i direkte nærhet av planområdet, kilde labs.geodataonline.no (Trafikkulykker 1983 – 2013) og vegkart.atlas.vegvesen.no

3.9.6 Parkering

Både gårdsbruket og hyttetomtene har benyttet private parkeringsplasser på egen tomt, og det er ikke etablert felles parkeringsareal. Det er avsatt oppstillingsplasser i tilknytning til båthavna.

Arealet på sørsiden av fylkesvegen har etablert parkering på privat eiendom.

3.10 Barns interesser

Det er ikke etablert eller tilrettelagt for lek og rekreasjon for barn og unge innenfor planområdet.

Friluftsområdet sørøst for hytteområdet består av turstier som kan benyttes til rekreasjon i form av turgåing og/ eller snø relaterte aktiviteter. Med utgangspunkt i manglende infrastruktur for myke trafikanter langs fylkesvegen og fartsgrense på 80 km/t er arealer tett inntil fylkesvegen ikke egnet hverken for lek, opphold eller ferdsel.

3.11 Universell utforming

Området og tilhørende veginfrastruktur er ikke universelt utformet. Eksisterende internveger har blitt etablert etter grunneiers behov, og har ikke tatt hensyn til eksterne brukere / besøkende.

Det er ikke etablert gatebelysning langs fylkesveg 666 i dette området.

3.12 Teknisk infrastruktur

Det er utarbeidet en VA-rammeplan i forbindelse med reguleringsplanen. For en detaljert gjennomgang, henvises det til «V02 – R-202200001_VA rammeplan_Norconsult».

3.12.1 Vann

I dag har de tre hyttene på øvre side av fylkesvegen vannforsyning fra egen hyttebrønn oppstrøms hyttene, mens alle bygg på nedre side av fylkesvegen har vannforsyning fra egen husbrønn i samme område som hyttebrønnen. Dette er små ledninger med lite kapasitet.

3.12.2 Spillvannsavløp

I dag ser det ut til at de 3 hyttene på øvre side av fylkesvegen har spillvannsavløp i felles ledning (sannsynligvis SP160 PVC) som går under fylkesvegen og ned til slamavskiller nedstrøms tidligere gårdshus som nå er revet. Denne slamavskilleren er oppgitt av Gjemnes kommune til å ha en størrelse på 7 m³. Utslippsledningen er oppgitt av Gjemnes kommune til å være 110mm PVC. Utslippet går ut i sjøen nordøst for båthuset ved moloen. Det antas at sjøledningen er 110mm PE.

Det er ellers oppgitt av Gjemnes kommune at bolig lengst sør og nærmest fylkesveg på nedre side av fylkesvegen har en slamavskiller på 7 m³.

Ellers kan det se ut som at båthuset nede ved moloen har egen slamavskiller (trolig på 4 m³). Det kan se ut som denne slamavskilleren har utløp under bygget og er koblet på hoved-utslippsledningen.

3.12.3 Overvannsavløp

Det er ikke registrert noen overvannsledninger på eiendommen i dag. Tørrisetelva ligger sørvest for planområdet. Den renner i kulvert under fylkesvegen og ut i sjøen.

3.13 Grunnforhold

Det er utført en geoteknisk rapport i forbindelse med reguleringsplanen. For en detaljert gjennomgang, henvises det til «V01 – R-202200001_Geoteknisk rapport_Norconsult».

3.13.1 Ustabil grunn

NGU har i en tidligere prosess kartlagt område for ulike grunnforhold, men kun i grove trekk. I NGU sin kartdatabase ligger planområdet på berggrunn, men ligger under marin grense. Grunnforholdene må avklares.

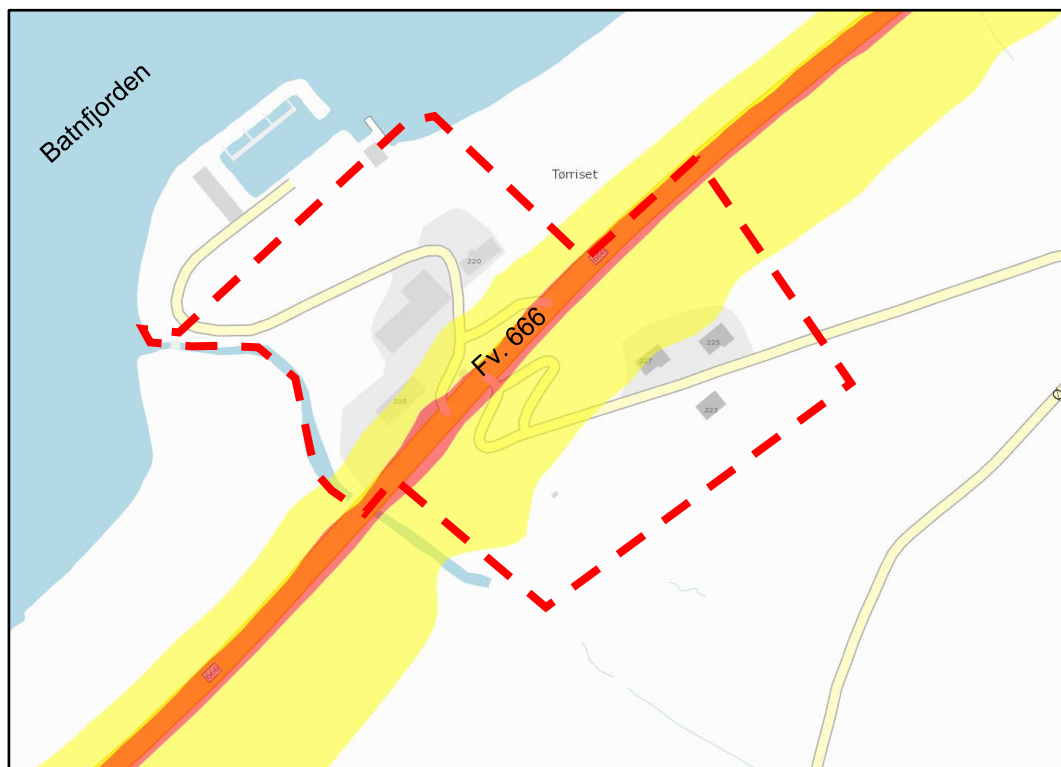
3.13.2 Skredfare

Planområdet ligger innenfor aktsomhetssonen for jord- og flomskred. Kommuneplanens arealdel for Gjemnes kommune 2019-2031 viser at området må undersøkes ved oppføring av eventuelle nye tiltak.

3.14 Støy

Det er utført en støyanalyse i forbindelse med reguleringsplanen. For en detaljert gjennomgang, henvises det til «V06 – R-202200001_Støyrapport_Norconsult».

Hovedkilden for støy i området er fylkesveg 666 som har en ÅDT på ca. 865. Det er en kombinasjon av privatbiler og tungtransport som benytter vegstrekningen, og fartsgrensen er 80 km/t. Støykartet vist under er tatt fra Statens vegvesen sitt innsynskart.



Figur 3-9: Støysoner ihht. T-1442 (Statens vegvesen, 2021)

3.15 Risiko- og sårbarhet (eksisterende forhold)

Det er utført en innledende fareidentifikasjon for omsøkt tiltak, se eget vedlegg. Denne viser at følgende tema må undersøkes nærmere i en ROS-analyse. Det er ingen barnehager eller skole i umiddelbar nærhet som vil påvirkes av trafikk inn og ut av området.

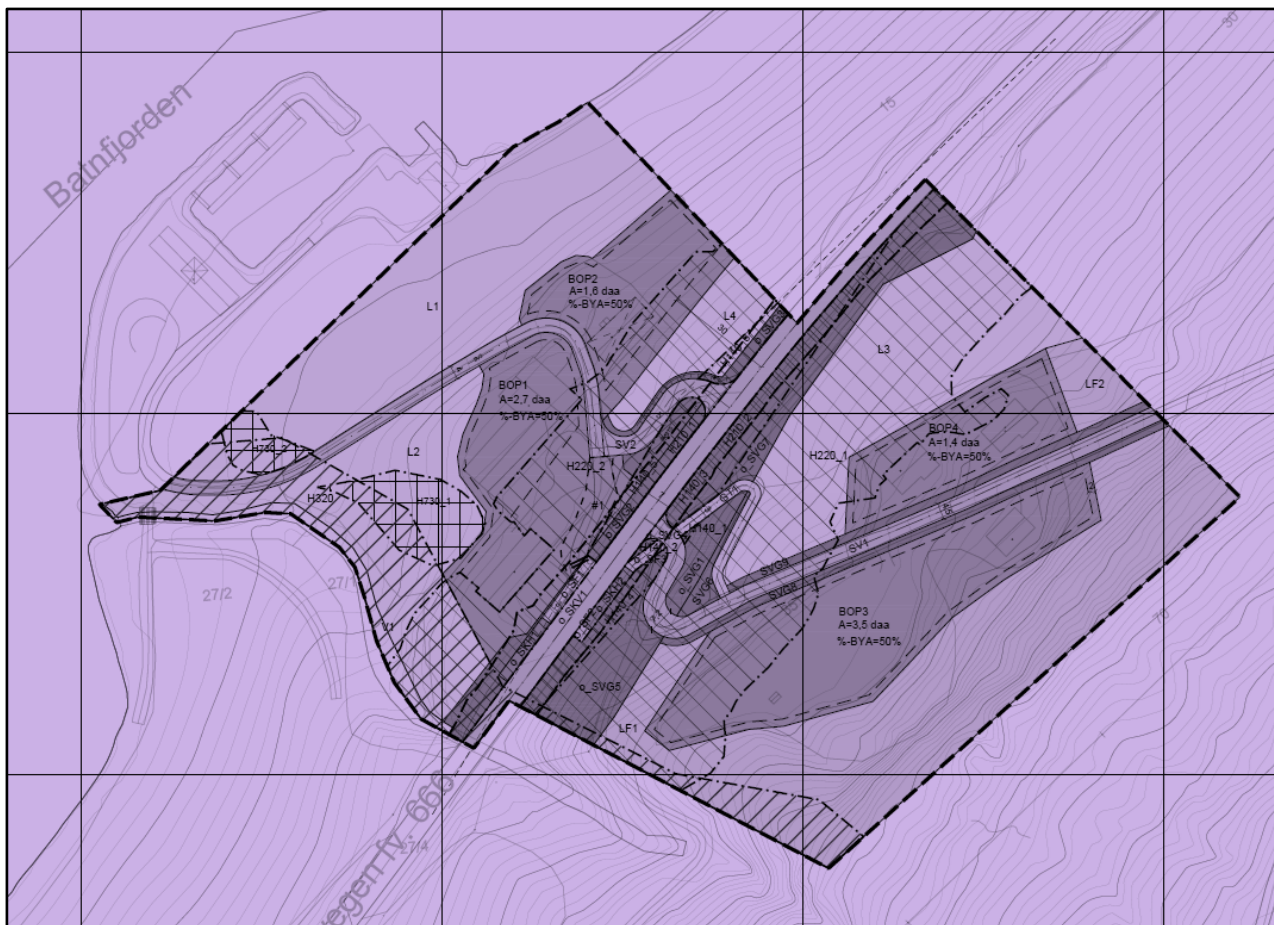
Tabell 1 Utdrag av innledende ROS-analyse med relevante farer

HENDELSE / SITUASJON	Vurdering om relevant fare	Aktuelt for videre vurdering
		(JA/NEI)
NATURBASERTE FARER OG UTSATTE FORHOLD (Farer i området og andre forhold som gjør arealet utsatt for uønska hendelser)		
Masseras /-skred	Området er angitt som H310_2- Aktsomhetsområde jord- og flomskred i kommunens plankart	Ja
Snø-/isras	Området er angitt som H310_4- Aktsomhetsområde snøskred i kommunens plankart	Ja
Flomras / flomveg	Planområdet berører ifølge NVE Atlas en flomvei som ligger sørvest for i planområdet	Ja
Kvikkleire / marin leire	Planområdet berører ifølge NVE Atlas et aktsomhetsområde for marin leire	Ja
Radongass	Kart fra NGU viser verdi «Middels til lav». Eventuelle tiltak må avklares videre i planprosessen	Ja

Rødlistede arter	Storspove (Numenius arquata). Det må vurderes hvorvidt tiltaket vil få konsekvenser for arten.	Ja
INFRASTRUKTUR		
Kulturminne/-miljø nyere tid	Registrert kulturminne er allerede revet. Gården ligger innenfor hensynssone H570, og det må vurderes hvordan kulturmiljøet påvirkes av nye tiltak.	Ja
Veg	Både siktlinje og snusirkel for lastebil/minibuss ved avkjørsel fra fylkesvegen må avklares	Ja
SÅRBARE BYGG (Sårbare bygg er barnehager, lekeplasser, skoler, sykehus, sykehjem, bo- og behandlingssenter, rehabiliteringsinstitusjoner og fengsel)		
Sårbare bygg	Planforslaget er et habiliteringssenter og er avhengig av skjermingen ovenfor tjenestemottakerne.	Ja
SAMFERDSEL		
Ulykke i av-/påkjørslar	Kjøremønsteret er i dag ikke optimalt ettersom det er begrensede siktlinjer samt usikkert hvor godt adkomsten ivaretar lastebilers behov for svingeareal	Ja
Trafikk i anleggsperioden	Det vil i anleggsfasen være anleggsmaskiner og transport av materialer som kan skape uheldige situasjoner. Dagens adkomst kan også være utfordrende for nevnte anleggsmaskiner.	Ja

4 Beskrivelse av planforslaget

4.1 Planlagt arealbruk



Figur 4-1: Forslag til reguleringsplan

Området reguleres til følgende formål, jfr. plan- og bygningslovens (PBL) § 12-5

Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5 nr.1)

Offentlig eller private tjenesteyting (1160)

(BOP)

Vann og avløpsanlegg (1540)

(BVA)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5 nr.2)

Veg (2010)

(SV)

Kjøreveg (2011)

(SKV)

Fortau (2012)

(SF)

Annen veggrunn, grøntareal (2019)

(SVG)

Kollektivholdeplass (2073)

(SKH)

Grønnstruktur (PBL §12-5 nr.3)

Turveg (3031)

(GT)

Landbruks-, natur- og friluftsliv samt reindrift

LNFR areal for nødvendig tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet

(L)

basert på gårdens ressursgrunnlag (5100)

Friluftsmål (5130)

(LF)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL §12-5 nr. 6)Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende
strandsone (6001)

(V)

Hensynssoner (PBL) §12-6

Frisikt (H140)

Rød støysone (H210)

Gul støysone (H220)

Flomfare (H320)

Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Innenfor regulerte bestemmelsesområder er det angitt vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (PBL) §12-7Bestemmelsesområder

#1: Gangforbindelse

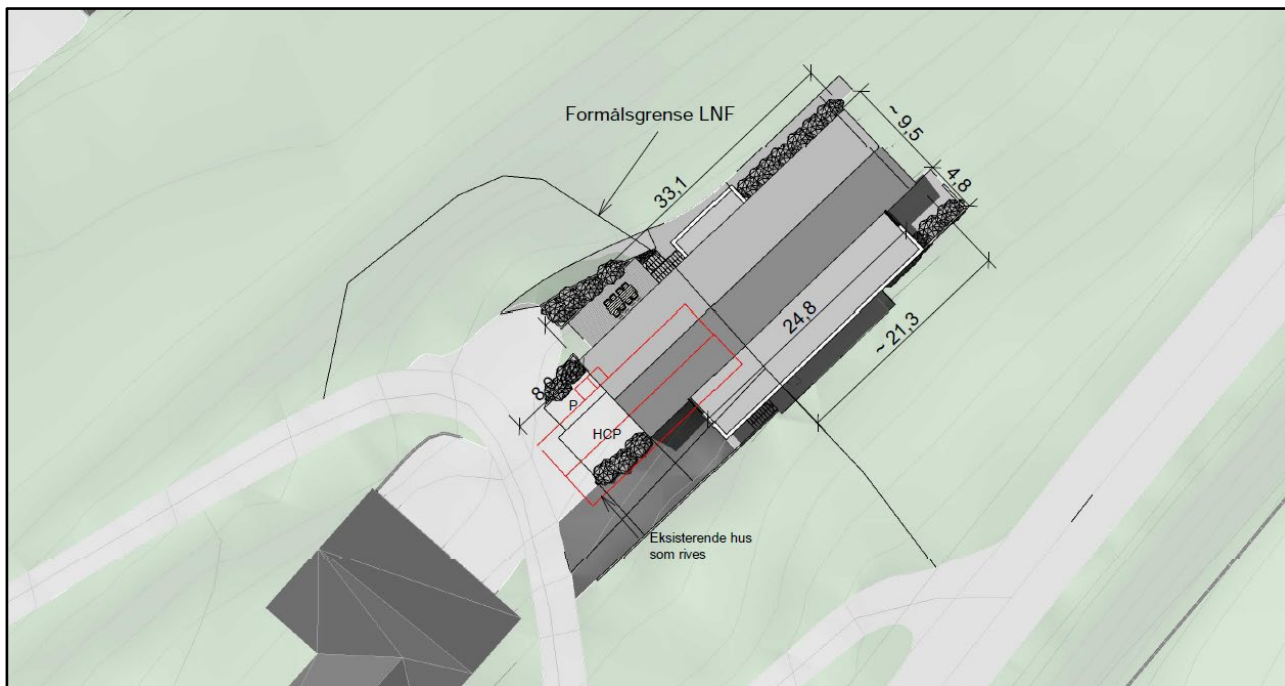
4.2 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltaks plassering og utforming, herunder tilpasning til terreng**4.2.1 Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)**Nord for fylkesveg 666 (BOP1 & BOP 2)

I forbindelse med bo- og habiliteringssenteret er det tiltenkt en kombinasjon av ivaretagelse og etablering av ny bebyggelse. Innenfor BOP1 skal bebyggelsen ivaretas slik de står i dag. Det er allerede utført fasadeendringer på fjøset lengst nordvest innenfor formålet. Bolighuset som ligger nærmest fylkesvegen (Ørvegen – FV666) er ikke endret.



Figur 4-2: Bilde av tomten tatt fra nord.

Innenfor BOP 2 har det tidligere stått ei nordmørslån som har gjennom en tidligere byggesaksprosess blitt revet, med godkjenning fra Møre og Romsdal fylkeskommune sin kulturavdeling. Arealet skal erstattes med et nytt bygg som skal huse tjenestemottakere av anlegget.



Figur 4-3: Planskisse av ny bebyggelse innenfor BOP 2. Ikke bindende.

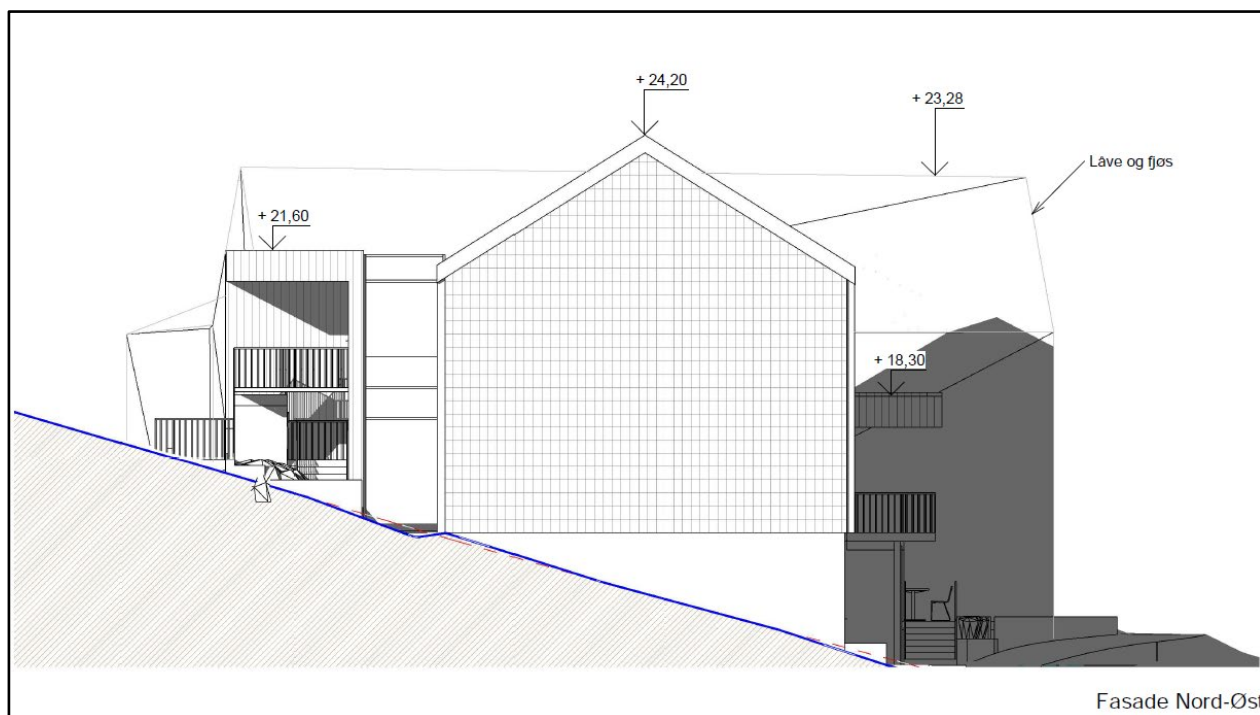
Sør for fylkesveg 666 (BOP 3 & BOP 4)

Arealet sør for fylkesvegen er tidligere regulert til hyttefelt. Det var planlagt 5 hytter, der tre er etablert i dag (to innenfor BOP 4 og en innenfor BOP 3). Arealet som ikke er bebygd innenfor BOP 3 er i dag planert og klargjort for utbygging.

4.3 Utbyggingsvolum og byggehøyder

4.3.1 BOP 1 & BOP 2

Den nye bebyggelsen som er planlagt innenfor BOP 2 skal gjenspeile nordmørslåna som sto der tidligere. Utformingen av bygget vil være gjenkjennelig ut ifra de arkitektoniske karakterene som bebyggelsestypen nordmørslån har. Dette innebærer en avlang utstrekning av bygningsvolumet med saltak. Orienteringen vil være det samme som det tidligere bygget, som også vil følge de samme linjene fjøset har.



Figur 4-4: Fasade tegning av nytt bygg, Nørd-øst. Skisse – ikke bindende.

Den totale høyden på ny bebyggelse settes i forhold til det eksisterende fjøset som i dag har en maks høyde på kote +23,28. Planlagt ny bebyggelse skal etableres i et skrående terreng på tomten. Det er usikkert hvor mye terrenget skal bearbejdes i forbindelse med utbyggingen. For å sikre at tiltaket skal kunne etableres i sin helhet, settes maksimal byggehøyde til kote +24,5, uavhengig av terrengets formering og planering.

4.3.2 BOP 3 & BOP 4

Det er ikke avklart enda nøyaktig hvordan bebyggelsen vil bli, men det legges opp til at utforming og volum skal gjenspeile hyttene som er etablert i dag. Det er ønskelig å bruke de eksisterende bygningskroppene ved å oppgradere de iht. behovene som tjenestemottakerne har. Dette innebærer å videreføre nyansene i bestemmelsene fra gjeldende reguleringsplan «19950001 – Hyttefelt Tørriset» som blant annet maks mønehøyde og saltak.

4.3.3 BVA

Iht. VA-rammeplan er det for lite trykk i den kommunale va-nettet, slik at kravene for sløkkevann ikke kan imøtekommes. Det er derfor nødvendig med plassering reservetank/høydebasseng på øvre siden av fylkesvegen for å tilfredsstille brannvannskravene. Kapasitet på tankene skal være minst 72 m³ for brannvann i kum (hydrant) og minimum 44 m³ til sprinkler.

Tankene plasseres under bakken innenfor området BVA.

4.4 Grad av utnytting

Iht. kommuneplanens arealdel for Gjemnes kommune 2019-2031 §1.3 c) skal det stilles høy arealutnyttelse ved utbygging på jordbruksareal, minimum 50% BYA for næring og 40% BYA for boliger. Det er ikke spesifisert andre begrensninger til arealutnyttelse for offentlig eller privattjenesteyting og bebygde områder. Øvrige arealutnyttelse benyttes i planforslaget, 50% BYA.

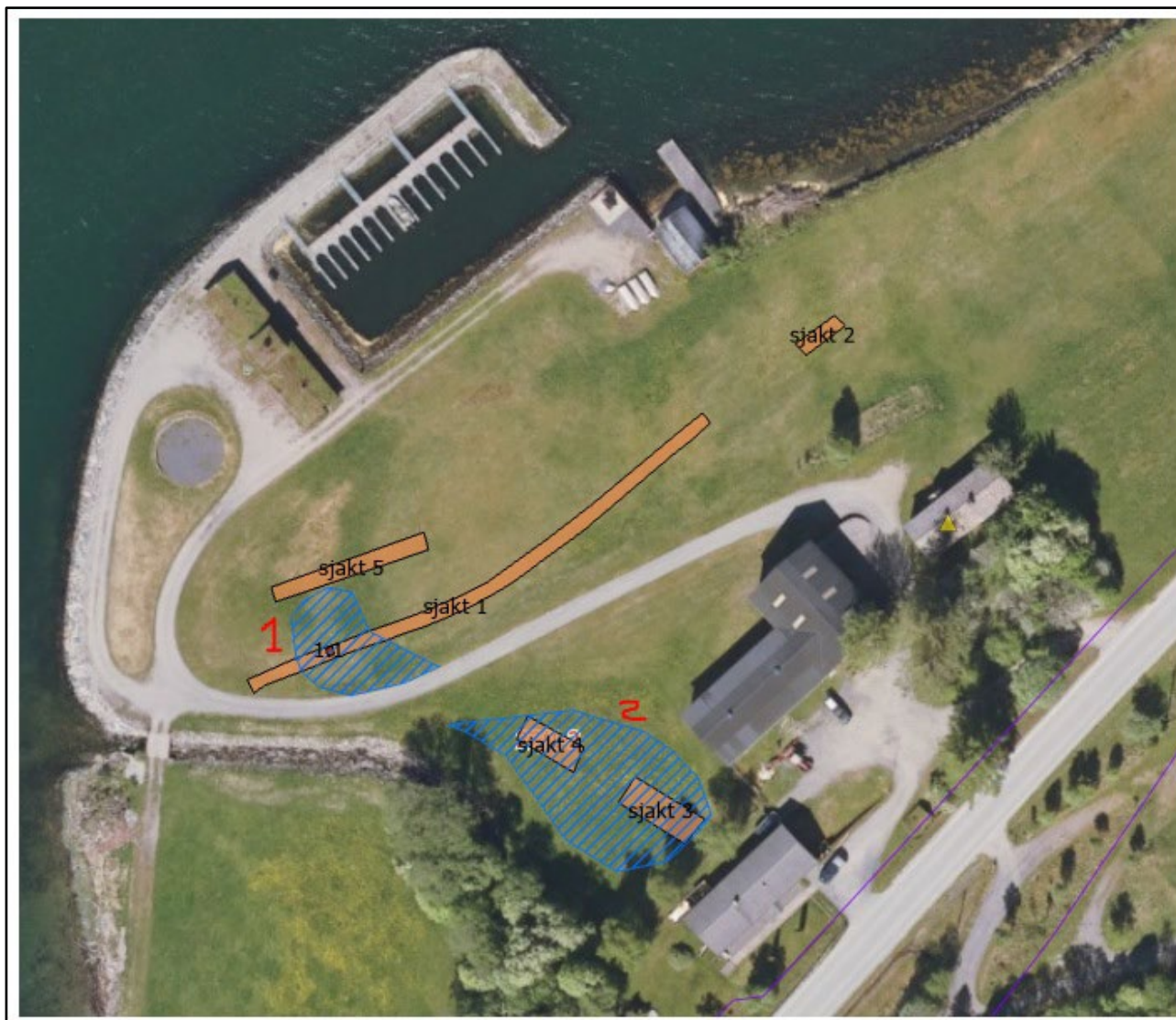
4.5 Tilpasning til tilliggende gjeldende reguleringsplaner og eksisterende terreng / situasjon

Reguleringsplanforslaget foreslår et nytt bruksformål for både gårdstunet på nordsiden av fylkesvegen og hytteområdet på sørsiden. Det foreligger ingen gjeldende reguleringsplan for gårdstunet, men er avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel. Tiltakene som er tiltenkt i forbindelse med reguleringsplanen vil gjøre det mulig å tilbakeføre anlegget til vanlig gardsdrift dersom behovet skulle oppstå i fremtiden.

Reguleringsplanen for hyttefeltet som ble vedtatt 24.04.1995 åpnet for etablering av utleiehytter. Bygningene vil transformeres og utbedres til boliger for tjenestemottakere, men vil videreføre bestemmelser knyttet til utforming av bebyggelsen. Intensjonen er å videreføre de visuelle trekkene av de etablerte hyttene i den nye bebyggelsen, slik de tilpasser seg stedets karakter, omgivelsene og terrenget de befinner seg i.

4.6 Kulturminner og kulturmiljø

Møre og Romsdal fylkeskommune utførte arkeologiske registreringer 20. oktober 2022. Det ble gjort to funn under registreringen, vest for eksisterende bebyggelse.



Figur 4-5: Utført graving (sjakt) og funnområder (blå områder). Kilde: Møre og Romsdal fylkeskommune

Funnene ble gjort i område 1 og 2, som vist til i figuren over. Innenfor område en ble det gjort funn av kullholdig dyrkingslag og et lite brannlag. I område 2 ble det funnet en opphoping av lag som virker mer omrotet, mest trolig gjennom bruk av plog.

Det er ikke planlagt bebyggelse innenfor de markerte områdene, og bestemmelser knyttet til ivaretagelse av arealet sikres.

4.7 Rekreasjon og uteområder

Planområdet ligger innenfor 100 meters beltet fra Batnfjorden. På eiendommen er det allerede etablert en båthavn med utleielokale. Det er også åpent for fri ferdsel langs strandlinjen. Det er ikke etablert sti / turveg langs jordbruksarealene som grenser til fjære, men det er fortsatt mulig å gå der. Det er tilrettelagt med bro over Tørrisetelva som gir trygg ferdsel over vassdraget. Reguleringsforslaget legger ikke opp til tiltak som vil komme i konflikt rekreasjonsbruken / - verdien av området. Tiltak er isolert til områder som enten allerede er bebyggt, eller tilrettelagt for utbygging gjennom riving og planering. Det er sikret en buffer mellom bygningene for habiliteringssenteret og fjære gjennom regulering ved bruk av L1 og L2.

På sørsiden av fylkesveg 666 er det tiltenkt etablert oppholdsboliger for tjenestemottakerne. Det går en privat veg (Ørvegen – PV57016) fra hovedvegen forbi utbyggingsområdet og videre oppover fjellet mot blant annet Blokkhaugen, Einberget, og Bukkebergan. Utbyggingen av området vil ikke etablere begrensninger

for private å bruke Ørvegen (PV57016) for turer i fjellområdet. Det er ikke avsatt egne arealer for parkering, men det er foreslått kollektivholdeplasser på begge sider av fylkesvegen som vil gi direkte adkomst til turdraget.

4.8 Landbruk

Planforslaget ivaretar i all hovedsak eksisterende landbruksarealer som driftes i dag. Unntaket er arealet avsatt til BOP 2 der den tidligere nordmøslåna har stått. Innenfor formålet er det planlagt oppført en ny bygning som vil omdisponere en del av den registrerte dyrkbare jorda. Formålet BOP 2 vil beslaglegge ca. 500m² av det registrerte jordbruksarealet.

Iht. kommuneplanens arealdel for Gjemnes kommune 2019-2031 §1.3 c) avsnitt 3 er det stilt krav til gjenbruk av omdisponert dyrkbar jord. Det er flere gardsbruk i området som kan ha nytte disse jordmassene. Det er sikret i bestemmelsene at ny lokasjon og transport av jordmassene må sikres i form av dokumentasjon før igangsetting tillates.

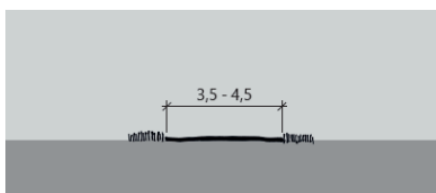
Tiltakene som er foreslått i reguleringsplanen vil ikke komme i konflikt med den eksisterende driften av landbruksarealene hverken innenfor eller utenfor planområdet.

4.9 Trafikkforhold

4.9.1 Vegsystem og adkomst

Reguleringsplanen foreslår ingen endringer av fylkesveg 666. Vegen er dimensjonert iht. til den belastningen som eksisterer i dag. Unntaket er forslaget om kantstopp på begge sider av vegen, men løsningen medfører ikke behov for ytterlige oppgraderinger av kjørevegen.

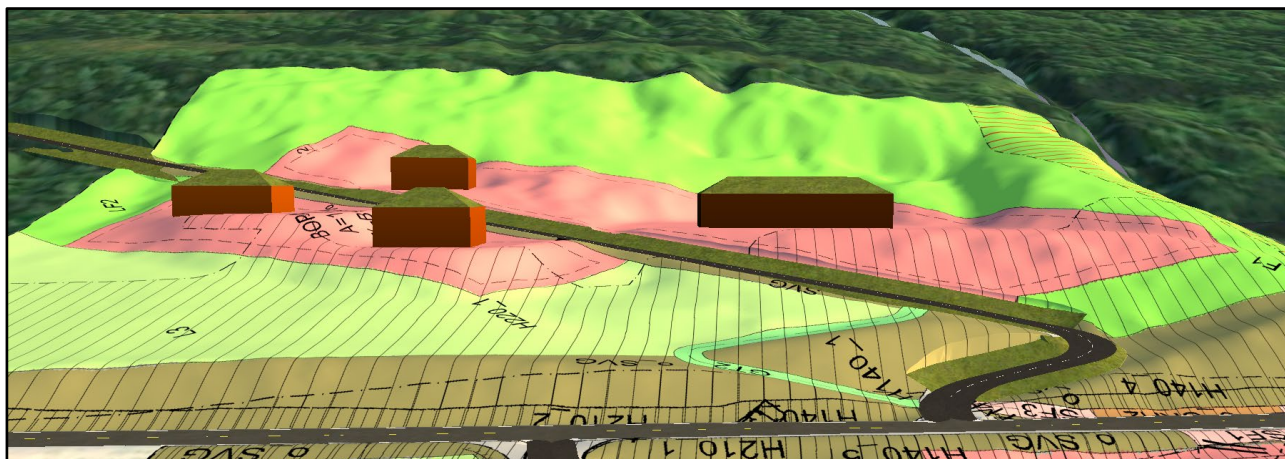
Nordsiden av fylkesvegen (BOP 1 og BOP 2) består av en privat grusveg som betjener både dagens gardstun og båthavna. Vegen sikres i plankartet og dimensjoneres etter kravene for «øvrig boliggate / boligveg» iht. Statens vegvesen sin håndbok N100. Vegen registreres som sekundærveg fra primærvegen fylkesveg 666. Avkjørselen er utvidet for å sikre bedre linjeføring enn dagens forhold, og er koblet mot fylkesvegen med en tilnærmet rett vinkel. For å minimere terrengutslag i forbindelse med vegen, er det forsøkt å gjenbruke eksisterende vegtrasé i utbedringen. Stigningsforholdene vil variere mellom 2 – 11%.



Figur B.14: Øvrig boliggate/boligveg (mål i m)

Boliggater/boligveger bør ha stigning på maksimalt 8%.

Dagens grusveg mot hyttefeltet på sørsiden av fylkesveg 666 byr på utfordringer i forhold til SVV sin håndbok. Reguleringsforslaget har foreslått en utforming tilpasset liten lastebil, da dette er vurdert som vegens største belastning / behov. Det er forsøkt å gjenbruke eksisterende vegtrasé for å minimere behovet for terrenginngrep. Dette vil gå på bekostning av stigningsforholdet på 8% som anbefales. Dagens stigning ligger på ca. 16%. Det er vurdert at inngrepene i terreng og natur samt massebehovet for å utjevne stigningsforholdene ikke vil være forsvarlig ut ifra bruksbehovet til kjørevegen.



Figur 4-6: Forslag til vegtrasé. Utsnitt fra Infracore - Norconsult

4.9.2 Trafikkmengde

Habiliteringssenteret vil medføre en mindre endring i ÅDT langs fylkesvegen med utgangspunkt i ansatte som skal til og fra jobb, samt transport av tjenestemottakere. Antall ansatte er ikke fastsatt enda, men senteret legger opp til et tilbud for om lag 25 tjenestemottakere. Antall ansatte vil være avhengig av tjenestemottakere sine behov og bemanningskrav per person. Habiliteringssenteret vil trolig ikke øke dagens ÅDT med mer enn 50 (tatt høyde for ansatte, overlapping av vakter og spontane dagsbesøk).

4.9.3 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Det er foreslått tiltak på begge sider av fylkesveg 666. Per i dag er det ikke etablert gangbart areal langs vegen, og kryssing av vegen er ikke tilrettelagt. Møre og Romsdal fylkeskommune anmodet om etablering av kollektivholdeplass da habiliteringssenteret vil bli liggende som en «satellitt» fra nærmeste konsentrert bebyggelse. I tillegg vil senteret huse tjenestemottakere som ikke nødvendigvis er kapable til å kjøre egen bil, og vil være avhengig av andre transportmidler.

Kryssing av vegen skal skje på vegplan. Gangfelt vurderes som en akseptabel løsning. Videre må det vurderes å sette fartsbegrensning på vegen. Mulighet for redusert hastighet må avklares med vegeier.

Det er foreslått kantstopp på begge sider av fylkesvegen, med tilhørende fortau som gir trygg ferdsel fra holdeplassen til de ulike tjenestetilbudene. På nordsiden av fylkesvegen er den vestlige adkomstvegen til BOP 1 foreslått stengt og erstattet med en egen gangtrasé for myke trafikanter. Denne kobler sammen SF1 og senteret. På sørsiden av fylkesvegen er det foreslått fortau SF 3 fra holdeplassen SKH 2 over SV! (Ørvegen - PV57016) til turveg GT 2, som går videre opp til BOP 3 og BOP 4. Turvegen erstatter en gjengrodd grusveg som har tidligere blitt bruk til kjøretøy i forbindelse med opphold i hyttene. Kantstoppene er lagt slik at de legger føringer for fotgjengerovergang over fylkesvegen.

4.9.4 Kollektivtilbud

Det foreslås kantstopp langs fylkesveg 666. Med utgangspunkt i fartsgrensen (80 km/t) og ÅDT (865) langs fylkesvegen er det iht. N100 mulig å etablere kantstopp.

Valg av holdeplasstype på veg

Tabell 4 gjengir anbefalinger fra håndbok N100 Veg- og gateutforming om valg av holdeplasstype på veger. Kantstopp anbefales også utenfor tettbygde strøk der det utfra trafiksikkerhetshensyn er akseptabelt at bussene stopper i kjørebanelen.

ÅDT	Hastighet		
	30, 40, 50 km/t	60, 70 km/t	80 km/t**
< 1500	Kantstopp	Kantstopp/busslomme	Kantstopp/busslomme
1500-4000	Kantstopp	Kantstopp/busslomme	Busslomme
4000-12000	Kantstopp	Busslomme	Busslomme
> 12000	Busslomme*	Busslomme	På rampe/busslomme

* Ved 4-feltsveg kan det bygges kantstopp ved 30, 40, og 50 km/t også ved trafikkmengder over 12000. Der det er kollektivfelt kan det bygges kantstopp også uavhengig av ÅDT på vegen. Her er det antallet busser som er avgjørende.
** Ved hastighet 90 km/t bør busslomme bygges med refuge.

Tabell 4 Kriterier for valg av holdeplasstype på veg

Figur 4-7: Kriterier for valg av holdeplastyper. Kilde: Statens vegvesen

Det foreslås kantstopp på begge sider av fylkesveg 666, og er plassert slik at fotgjengerovergang kan etableres mellom dem (min. 1 meter fra «baksiden» av holdeplassen mellom SF1 og SF2).



Figur 4-8: Utsnitt fra reguleringsplankart med forslag til overgang (ikke bindende).

4.9.5 Parkering

Det er ikke stilt parkeringskrav for formål avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting i kommuneplanens arealdel for Gjemnes kommune.

Det er ikke avsatt parkeringsplasser i reguleringskartet, men med hensyn til bruken av anlegget stilles det krav til minimumsparkering både for besøkende, ansatte og bevegelseshemmede.

4.10 Universell utforming

Bestemmelsene stiller krav til at universell utforming ivaretas i forbindelse med ombyggingen innenfor planområdet. Dette gjelder spesielt kollektivholdeplassene, fortauene, gangtraseen (bestemmelsesområde

#1) og belysning langs fylkesvegen. Det vil også være hensiktsmessig med belysning langs Ørvegen (FV666) (SV1) frem til utbyggingsområde BOP 3 og BOP 4.

Bestemmelsesområde #1 stiller krav til etablering av gangforbindelse fra kollektivholdeplassen o_SKH1 til SV2. Høydeforskjellen er på ca. 3,7 meter. TEK stiller krav til at stigningsforhold ikke skal overskride 1:20 til uteoppholdsarealer, mens øvrige gangatkomster kan tillate 1:10. Med hensyn til eksisterende terreng og at gangforbindelse ikke skal koble et uteoppholdsareal, er det mest realistiske å etablere en kobling som har 1:10 stigningsforhold. Nøyaktig utforming er ikke vist i plankartet, men bestemmelsesområdet stiller krav til opparbeidelse. Utforming vil måtte vises i egen situasjonsplan i byggesaken.

Universelt utformet gangforbindelse til utbyggingsområdet BOP 3 og BOP 4 vil være vanskelig å oppnå. Det er regulert en turveg (GT2) der det ikke stilles krav til 1:10 stigning. Fra fylkesvegen og opp til første hyttetomt (BOP 4) er det ca. 14 meter høydeforskjell. Det vil være aktuelt å etablere gangforbindelser som inkluderer brattere stigning og trapper. Universell utforming vil kreve en trasé som har flere hvileplan, skarpe svinger og kreve større beslag av jordbruksarealene innenfor L3.

4.11 Tilknytning til infrastruktur (vann, avløp, renovasjon, el, fjernvarme, o.l.)

4.11.1 Vann

Det er utarbeidet en VA-rammeplan i forbindelse med reguleringsplanen. For en detaljert gjennomgang, henvises det til «V02 – R-202200001_VA-rammeplan_Norconsult».

Batnfjord Vassverk har lagt ny vannledning til Tørriset langs sjøen fra eksisterende endekum nesten 800 m sørvest for Tørriset. Det ligger en vannledning fra Batnfjordsøra sentrum til denne endekummen i dag. Total lengde fra Batnfjordsøra sentrum til nytt hovedbygg på Tørriset er nesten 2,5 km. Det settes en ny vannkum med brannventil i veg ved nytt hovedbygg.

Videre legges det ny vannledning opp til innkjørsel til nytt leilighets-/administrasjonsbygg på nordre side av fylkesveg der det settes ned en endekum, med stikkledninger til de 3 hyttene og nytt leilighets-/administrasjonsbygg.

Trykktapsberegningene viser at en 110mm vannledning ikke greier å levere nok verken til sprinkler (forutsatt 12 l/s) eller til uttak av brannvann i kum. Alternativet er at det må anlegges tank/høydebasseng på øvre side av fylkesveg for å tilfredsstille kravene til brannvann.

Det må være separate tanker for sprinklervann i bygg og slokkevann i kum.

I beste fall kan det være bra nok dekning for sprinkler fra vassverkets nye ledning dersom VVS-prosjekteringen skulle vise seg å kreve ned i 7-8 l/s for sprinkler.

Det tas høyde for at reservetank for levering av slokkevann til sprinkler må dekke hele kravet til sprinklervann på 12 l/s i en time (må angis eksakt av VVS-prosjekterende). Det legges egen ledning fra tank som føres rett inn til sprinklersentral i nytt hovedbygg.

Det tas høyde for at reservetank for levering av slokkevann til brannkum må dekke hele kravet til uttak av brannvann i kum. Dvs. 20 l/s i en time. Det gir et tankvolum på min. 72 m³. Det bør legges egen ledning fra tank og ned til en egen brannkum ved siden av vannkummen til Batnfjord Vassverk ved nytt hovedbygg. Dette for at det ikke skal bli noe blanding av gammelt og dødt vann fra tank med drikkevann fra vassverket. Det bør også settes ned en egen brannkum på ledning fra tank ved innkjørsel til nytt leilighets-/administrasjonsbygg på øvre side av fylkesveg (ikke sprinklerkrav i dette bygget).

4.11.2 Spillvann

Begge dagens slamavskillere må fjernes og erstattes med nye. Selv om det er oppgitt fra Ecura Bo og Habilitering at det vil være maksimalt 10 brukere og 10 ansatte på området samtidig, er det tatt høyde for fullt mulig belegg på 38 personer (28 sengeplasser og 10 heltidsansatte på døgnvakt). Det er beregnet tømning av slamavskilleren en gang hvert år.

Det tas høyde for at eksisterende utslippsledning er tilfredsstillende og at avløp fra båthuset er tilfredsstillende. Alternativt kan avløp fra båthuset pumpes opp til ny innløpskum før ny slamavskiller.

Det legges ny spillvannsledning i veg fra øverste hytte på øvre side av fylkesveg. Alle de 3 hyttene samt nytt leilighets-/administrasjonsbygg kobles inn på ny spillvannsledning. Ledningen føres under fylkesveg og ned til ny innløpskum før ny slamavskiller.

Eksisterende spillvannsledning fra bolig og fjøs på nedre side av fylkesvegen føres også inn på ny innløpskum før ny slamavskiller.

4.11.3 Overvann

Det er stilt krav til å benytte tretrinnsmodellen for håndtering av overvann, der naturlig infiltrasjon skal være primærfokus ved etablering av nye tiltak. Ved bruk av permeable flater, vegetasjon, grønne overflater og åpne løsninger, skal det være mulig å ivareta dette. Reguleringsplanen forslår at overvann føres til Tørrisetelva og / eller grøft langs fylkesveg 666 ved bruk av åpne løsninger.

Det legges med en ny overvannsledning i samme grøft som vann og spillvann fra øverste hytte og ned til kumsett i svingen ved ny slamavskiller og vassverk-kum. Videre legges OV-ledningen i samme grøft som den planlagte vannledningen til Batnfjord vassverk og føres ut i Tørrisetelva.

Drens fra vannkummer samt husdrens føres inn på ny overvannsledning. Takvann og evt. overflatevann fra veg (hvis noen veger/p-plasser skal asfalteres) kan også føres inn på ny overvannsledning, men takvann kan fortrinnsvis slippes ut på terrenget. De 3 hyttene på øvre side av fylkesvegen har for øvrig torvtak. Det anses at overflatesituasjonen blir tilnærmet lik dagens situasjon.

4.11.4 Renovasjon

RIR (Romsdalshalvøya interkommunale renovasjonsselskap) er ansvarlig for innsamling av avfall i Gjernes, og har allerede oppsatt rute til planområdet. Innkjøringsveien til anlegget på nordsiden av fylkesvegen er dimensjonert for renovasjonsbil. På sørsiden er avfallsbeholderne utplassert ved hovedvegen. Renovasjonsbilen henter enten ved å stoppe ved avkjørselen til hyttene, eller rygger inn.

Avfallsmengden gjennom omregulering fra bolig til habiliteringssenter vil øke, men vil kunne løses ved bruk av større og / eller flere avfallsdunker. RIR tilbyr både 140 og 240 liters dunker som hentes en gang hver 14. dag.



Figur 4-9: Oversikt over renovasjonsløsningene som eksisterer idag. Løsningen videreføres.

4.12 Risiko- og sårbarhet (planlagt situasjon)

Følgende farer fremsto i fareidentifikasjonen som relevante, og det gjøres en sårbarhetsvurdering av disse:

- Skredfare bratt terreng (snø, steinsprang, jord- og flomskred)
- Ustabil grunn (områdestabilitet)
- Flom i vassdrag (herunder isgang)
- Skog- / lyngbrann
- Trafikkforhold
- Slokkevann for brannvesenet
- Brann i boenhet

Det er utarbeidet en egen ROS analyse i forbindelse med reguleringsplanen. Se «04 - R-202200001_Risiko- og sårbarhetsanalyse – Norconsult» for en detaljert gjennomgang av de ulike temaene. De overnevnte temaene er vist til under med oppsummering fra analysen.

4.12.1 Skredfare

Det er gjennomført en egen skredfarevurdering i forbindelse med reguleringen. Det vises til «V03 - R-2022 00001_Skredvarevurdering_Norconsult» for mer detaljert vurdering.

Det er foretatt vurderinger knyttet til steinsprang, steinskred, snøskred, sørpeskred, jordskred og flomskred. Skredfarevurderingen konkluderer med at kartleggingsområdet oppfyller krav til sikkerhet mot alle overnevnte skred for sikkerhetsklasse S3, da nominell sannsynlighet er vurdert å være mindre enn 1/5000.

4.12.2 Ustabil grunn

Det er gjennomført en egen geoteknisk undersøkelse i forbindelse med reguleringen. Det vises til «V01 - R-2022 00001_Geoteknisk rapport_Norconsult»

De geotekniske undersøkelsene viser at det er godt samsvar mellom det kvartærgeologiske kartet og det konkluderes derfor med at det ikke er kvikkleire/sprøbruddmateriale i kartlagt morene på eller i nærheten av de aktuelle tiltaksområdene. Det er derfor vurdert at tiltaksområdene ikke ligger i løsne- og/eller utløpsområde for kvikkleireskred.

Det ble påvist sprøbruddmateriale i en av posisjonene, men det vurderes at denne forekomsten har så liten utstrekning at et eventuelt grunnbrudd ved denne posisjonen ikke vil kunne påvirke forholdene ved tiltaket.

Områdestabiliteten vurderes ifølge den geotekniske vurderingen som tilfredsstillende og er avsluttet etter punkt 2 i tabell 3-1 i NVEs kvikkleireveileder.

4.12.3 Flom i vassdrag og ekstremnedbør

Plantiltaket legger ikke til rette for bosetting av særlig sårbare grupper som krever assistert rømning, og det vurderes derfor at tiltaket plasseres i sikkerhetsklasse F2.

Flomfarevurderingen gir følgende konklusjon:

«En vurdering av en 200-årsflom med klimapåslag viser at flomutbredelsen er ikke større enn eksisterende aktsomhetssone. Åpningen under Ørvegen (FV666) blir sannsynligvis tilstoppet under flom. På grunn av veiheining og terrengutforming, fører dette til en oversvømmelse på sørsiden av bekken. Det er et lite område rett nedstrøms Ørvegen (FV666) på nordsiden av elven som er utsatt for flom. Dette området er innen 20 m av elvekanten og derfor innen eksisterende aktsomhetssonen. Erosjonssikring, som f.eks. steinplastring, bør vurderes i elva nedstrøms Ørvegen (FV666).»

Det forutsettes at overnevnte tiltak etterfølges. Temaet vurderes som lite sårbart.

4.12.4 Skog- og lyngbrann

Omtrent 90% av skogbranner forårsakes av menneskelig aktivitet, som uaktsom bålbrenning, skogdrift eller anleggsvirksomhet. Under anleggsarbeidet må faren for skogbrann vurderes og nødvendig brannberedskap

etableres, spesielt om anleggsarbeidet vil foregå på sommeren når det er forhøyet skogbrannfare. Det forutsettes at skogbrannfaren vurderes i anleggsfasens SHA-plan.

Plantiltaket vurderes som lite til moderat for temaet skogbrann.

4.12.5 Elektromagnetiske felt

Eksisterende bygg ligger ca. 50 meter fra kraftlinjen. Dersom det skal etableres bygg for langvarig personopphold nærmere kraftlinjen enn 20 meter må det gjøres videre vurderinger knyttet til magnetfelt.

Planområdet vurderes som lite til moderat sårbart for temaet.

4.12.6 Trafikkforhold

Det planlegges etablert boliger på både nord- og sørsiden med administrasjonsbygning på nordsiden av fv. 666. Tiltaket vil generere behov for å krysse fv. 666 til fots. Det er ikke tilrettelagt for trygg kryssing av veien for mye trafikanter. Ved planområdet vil man ha god sikt over trafikk som kommer fra sør, mens trafikk fra nord har noe dårligere sikt pga. en slak sving. Det er heller ikke belysning langs veien.

Basert på overnevnte forhold, vurderes temaet trafikkforhold som moderat til svært sårbart, hvor det vurderes at akutt fare kan oppstå. Det gjennomføres en hendelsesbasert risikoanalyse i vedlegg 1 i ROS analysen. (V03 – R-202200001_ROS analyse_Norconsult)

	Sannsynlighet					Konsekvens					Risiko		
Verdi	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Liv og helse				x					x				x
Stabilitet				x				x					x
Materielle verdier				x			x					x	

Liv og helse: Konsekvens for liv og helse vil være stor ved en trafikkulykke med fotgjenger og bil på fv. 666. Dersom fører av bilen kjører i fartsgrensen på 80 km/t vil utfallet bli fatalt for fotgjengeren og fører av bilen vil kunne få mindre skader.

Stabilitet: Trafikkulykken vil kunne medføre at fv. 666 stenges eller vil få redusert fremkommelighet for en kortere periode. Stenging av fv. 666 kan medføre lang omkjøringsvei. Det regnes som kortvarig skade på eller tap av stabilitet.

Materielle verdier: Hendelsen vil føre til liten konsekvens for materielle verdier, og er i hovedsak knyttet til skade på bil.

Tiltak:

Risikoanalysen viser en uakseptabel risiko for liv og helse og stabilitet, hvor det må iverksettes risikoreduserende tiltak. Aktuelle tiltak er:

- Redusert hastighet til 50 km/t med etablering av gangfelt for kryssing av veg (muligheten bør avklares med vegeier før planen godkjennes)
- Belysning langs veien

4.12.7 Slokkevann for brannvesenet

De eksisterende hyttene på oversiden av fv. 666 har vannforsyning fra egen hyttebrønn, mens byggende på nedsiden av fv. 666 har vannforsyning fra egen husbrønn. Begge disse har lite kapasitet og små ledninger. Batnfjord Vassverk (BV) planlegger å legge ny vannledning til Tørriset. Det vil settes ny vannkum med brannventil i vei ved nytt hovedbygg. Denne vannledningen er planlagt bygd våren 2022. Videre legges det ny vannledning til innkjørsel til øvrige bygg på planområdet.

Nytt leilighetsbygg vil klassifiseres som risikoklasse 6 og det kreves derfor sprinkleranlegg i bygget. Trykktapsberegninger viser at vannledningen ikke klarer å levere nok til verken sprinkler eller til uttak av brannvann i kum. Det betyr at det må anlegges tank/høydebasseng på øvresiden av fv. 666 for å tilfredsstille brannvannskravene. Det må være separate tanker for hhv. sprinklervann i bygg og slokkevann i kum. Det kan være at vassverkets nye ledning kan dekke behov for sprinkleranlegg, men det må tas høyde for at både vann til sprinkleranlegg og slokkevann må dekkes av reservetank. Det må videre tas høyde for at reservetank for levering av slokkevann til brannkum må dekke hele kravet til uttak av brannvann i kum. Dvs. 20 l/s i en time.

NORBR (Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS) aksepterer uttak av brannvann i kum på 20 l/s og med 2 bar/20 mVs trykk. I tillegg må NORBR ha tilfredsstillende kjøreadkomst for tankbil både til brannkum og til sprinklersentral i sokkel (langs nedre side av bygget). Det er tankbil på Batnfjordsøra.

Det forutsettes at overnevnte tiltak etterfølges og følges opp i videre VVS-prosjektering.

Planområdet vurderes som lite sårbart for temaet.

4.12.8 Brann i boenhet

Brann i omsorgsboliger, institusjoner og sykehjem har et spesielt fokus hos brannvesenet. Iht. § 22 bokstav b i brann- og redningsvesen-forskriften skal brannvesenets utrykningstid ikke overstige 10 minutter i institusjoner som krever assistert rømning. Videre sier § 22 andre ledd at utrykningstiden kan være lengre dersom det er gjennomført kompenserende tiltak. Godkjente kompenserende tiltak er blant annet automatisk slokkeanlegg.

Nordmøre og Romsdal brann og redning IKS har en brannstasjon lokalisert i Batnfjordsøra, ca. 2,2 km fra planområdet.

Oppdragsgiver har opplyst at brukere av Tørriset bo og habiliteringssenter ikke vil ha fysiske funksjonshemninger eller nedsatt kognitiv funksjonsevne som tilsier at de krever assistert rømning. Det skal installeres automatisk slokkeanlegg i boenheter. Objektet faller dermed ikke under krav til 10 minutters utrykningstid for brannvesenet.

Basert på overnevnte forhold, vurderes plantiltaket som lite sårbart for brann i boenhet.

5 Konsekvensutredning

I henhold til konsekvensutredningsforskriften §8, vedlegg 2 punkt 11.j) inngår bygg til privat tjenesteyting. Det er vurdert at det foreslåtte planforslaget ikke vil ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Tabell 2 Vurdering av §10 fra Forskrift om Konsekvensutredninger

	§ 10.KRITERIER FOR VURDERINGEN AV OM EN PLAN ELLER ET TILTAK KAN FÅ VESENTLIGE VIRKNINGER FOR MILJØ ELLER SAMFUNN	AKTUELT JA/NEI	UTREDNING/ PLANBESKRIVELSE
A	verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven	JA	PLANBESKRIVELSE
B	truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv	JA	PLANBESKRIVELSE
C	statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.	NEI	
D	større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet	NEI	
E	økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet	NEI	
F	konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning	NEI	
G	vesentlig forurensning eller klimagassutslipp	NEI	
H	risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.	NEI	

Virkninger for naturressursene vil være et viktig tema i reguleringsarbeidet. Ut ifra de intensjonene som er ønskelig å oppnå i planarbeidet, er det vurdert at naturressursene som foreligger i dag ikke vil bli påvirket av planlagt tiltak. Landbruksinteressene vil ivaretas ved å opprettholde jevnlig drift på arealene. Ytterligere konsekvenser vil bli vurdert i planprosessen og innarbeidet i planbeskrivelsen..

Det konkluderes derfor med at behovet for konsekvensutredning ikke er nødvendig.

6 Virkninger av planforslaget

6.1 Overordnede planer

Reguleringsplanforslaget strider med kommuneplanens arealdel ved å legge til rette for «offentlig eller privat tjenesteyting» i områder avsatt til både LNFR og fritidsboliger. Det er et lokalt behov for tiltakene som skal etableres, og ettersom både gardsbruket og hyttetomtene ikke er aktivt i bruk pr. i dag i tråd med de formålene de representerer, er det vurdert at bruksendringen er en fornuftig omdisponering av etablerte utbyggingsområder.

6.2 Landskap

Landskapet vil bli minimalt påvirket av tiltakene som skal etableres. Tiltakene vil ta utgangspunkt i de terrengendringene som allerede er utført / opparbeidet både på nord- og sørsiden av fylkesvegen. Bygningsvolumene som skal etableres skal ivareta både bebyggelsesstrukturen og utforming som næreste bebyggelse har. Nordsiden av fylkesveg 666 er typisk gårdsbebyggelse, og sørsiden av veggen defineres som typisk norske trehytter.

6.3 Stedets karakter

Per i dag er området preget av gards- og hyttebebyggelse. Tiltakene foreslås i reguleringsplanen vil gjenspeile disse pregene. Dette sikres gjennom bestemmelsene.

6.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det ble gjort to funn under arkeologisk registrering. Arealene som er merket i plankartet berører ikke arealer som er tiltenkt bebygd. De befinner seg begge på områder avsatt til landbruk. Det er fortsatt lov å videreføre landbruksdriften, og utbyggingen på Tørriset vil derfor ikke ha innvirkning på funnene som ble gjort. Det er fastsatt i bestemmelsene at det ikke skal foretas pløying og annet jordarbeidet dypere enn tidligere, iht. kulturminneloven §3.

6.5 Naturmangfold

Med bakgrunn i de vurderingene som er gjort etter naturmangfoldloven § 8-12 og med de opplysningene som har kommet frem om naturforholdene i området, vurderes utbyggingen og tiltakene slik foreslått i reguleringsplanen å ikke få negative konsekvenser for naturmangfoldet.

6.5.1 § 8 – Kunnskapsgrunnlaget

Det er foretatt befarings- og søk i tilgjengelig informasjon artskart / artsdatabanken, naturbase og miljødirektoratets kartløsninger. Det er observert et tilfelle med storspove, og Tørrisetelva som er en potensiell gytebekk for sjøaure.

6.5.2 § 9 – Føre-var-prinsippet

§ 9 er 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 potensielle for stor skade, bør føre-var-prinsippet tillegges stor vekt. Planlagte tiltak i forbindelse med reguleringsplanen vil både benytte / renovere eksisterende bygningsmasser, samt arealer som er allerede planert og tilpasset utbygging. Det foreligger ingen planer som involverer fjerning av naturområder som kan ha direkte konsekvenser for naturmangfoldet. Det er etablert hensynssone langs Tørrisetelva som sikrer at tiltak ikke utføres i og langs elven, og sikrer ivaretagelse elva, kantvegetasjonen og de naturlig etablerte økologiske funksjonene.

Ivaretagelse av naturområdene og jordbruksarealene vil virke positivt spesielt med hensyn til potensiell Storspove som har blitt identifisert. Det vil i forkant av anleggsperioden være naturlig å gjennomgå utbyggingsområdene for å sikre at det ikke er etablerte hekkeområder / reir som kan bli ødelagt av utbyggingen.

6.5.3 § 10 – Økosystemtilnærming og samlet belastning

Viser til vurderingene gjort for § 9 (5.5.2). Det er foreliggende ikke informasjon om viktige biotoper eller andre viktige registreringer i området utover det som er nevnt / vurdert.

6.5.4 § 11 – Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Loven omhandler at kostnadene for å hindre / begrense skade på naturmangfoldet skal bæres av tiltakshaver. Det er som nevnt ikke planlagt tiltak som vil komme i konflikt med registrert naturmangfold eller biotoper i området. Dyrkbar jord og områder langs Tørrisetelva skal bevares og forbli urørt.

6.5.5 § 12 – Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Virksomheter, tiltak og aktiviteter skal gjennomføres med de teknikker, driftsmetoder og den lokaliseringen som gir det beste samfunnsmessige resultatet.

6.6 Bærekraft

Bo- og habiliteringssenteret berører og bidrar til følgende av FNs bærekraftsmål:

3 GOD HELSE OG LIVSKVALITET 	Bo- og habiliteringssenteret har som hovedformål å tilby tjenester for personer som har behov for det. Senteret etableres i Batnfjordsøra med bakgrunn i behovet i nærområdet, og vil gi aktuelle personer et tjenestetilbud som er tilpasset deres behov.
6 RENT VANN OG GODE SANITÆRFØRHOLD 	Batnfjord vassverk har igangsatt prosesser for å sikre at området får tilgang til tilstrekkelig rent vann. Oppgradering av vann nettet i området bidrar til å redusere eventuelle vanntap gjennom gamle, underdimensjonerte vannrør.
8 ANSTENDIG ARBEID OG ØKONOMISK VEKST 	Bo- og habiliteringssenter bidrar med nye arbeidsplasser i kommunen. Tilgang til varierte arbeidsplasser øker sannsynligheten for sysselsetting.
15 LIVET PÅ LAND 	Tiltakene vil i størst mulig grad bruke eksisterende bygningskropper og ferdigplanerte områder avsatt til utbygging. Eksisterende landbruks- og skogområder berøres minimalt og hensyntas.

6.7 Rekreasjon

Bo- og habiliteringssenteret gjør minimalt beslag på ubebyggt areal, gjennom gjenbruk av eksisterende bygningsmasser og tidligere planerte områder avsatt til utbygging. Jordbruksarealene mellom gårdstunet og båthavna berøres ikke av utbyggingen, og gir mulighet for opphold og aktivitet.

Tilgjengeligheten til turområdene sør for fylkesveg 666 ivaretas gjennom SV1 som kan benyttes til å ferdes opp i fjellet.

6.8 Uteområder

Uteområdene i tilknytning til bo- og habiliteringssenteret må tilpasses de tjenestemottakerne som skal benytte senteret. Som nevnt tidligere vil ikke tiltakene beslaglegge eksisterende fri- og landbruksområder som eksisterer i dag. Disse vil fortsatt være tilgjengelig for opphold og bruk.

6.9 Trafikkforhold

6.9.1 Vegutforming

Reguleringsplanen har tatt utgangspunkt i de eksisterende internvegene som er etablert, og utvidet de etter bruksbehovet til senteret. Dette for å minimere behovet for større terrenginngrep og massebehandling. For å sikre at kjøreveiene tåler fremtidig bruk, vil vegene måtte oppgraderes med fast dekke med avrenningsløsninger iht. N100. En utfordring og konsekvens av dette er kjørevegen SV1 til BOP 3 og BOP 4 som ikke vil kunne oppnå stigningskrav på anbefalte 8%. Konsekvensen av å utforme vegen iht. dette stigningskravet er omlegging av dagens kjøreveg som vil kreve store terreng- og naturinngrep for å oppnå. Hytteområdene har vært tilgjengelig med de forholdene som eksisterer i dag.

Det er ikke planlagt større kjøretøy inn til området, og svingkurvaturen begrenses til liten lastebil.

6.9.2 Trafikkøkning/-reduksjon

Bo- og habiliteringssenteret vil generere en minimal økning av ÅDT i forhold til dagens situasjon. Dette er påvirket i størst grad av ansatte og besøkende til institusjonene. Det er tilrettelagt for buss gjennom kantstopp, men med utgangspunkt i de adgangene som er satt opp i dag vil habiliteringssenteret i stor grad være preget av bil og/eller egen buss som transportmiddel.

6.9.3 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Iht. ROS analysen er det vurdert at trafikksikkerhetssituasjonen for myke trafikanter er svært alvorlig og det må iverksettes risikoreduserende tiltak. En av de største utfordringene er kryssing av fylkesveg 666. Dagens forhold legger ikke godt nok til rette for en sikker overgang av vegen. Det er foreslått to tiltak i ROS analysen som kan bedre situasjonen:

- 1) Redusere fartsgrensen fra 80 km/t til 50 km/t
- 2) Belysning langs veien

Reduksjon av fartsgrensen er et effektivt virkemiddel for å forbedre situasjonen, men innebærer en langvarig og usikker søknadsprosess. I lys av dette er det ikke stilt rekkefølgekrav for å sikre en nedsettelse av fartsgrensen, da det ikke foreligger noen garantier om at et slikt tiltak kan gjennomføres. Vegeier (Møre og Romsdal fylkeskommune) må gjøre en vurdering om 50 km/t sone som avslutter ved Trygdeheimen bussholdeplass i vest skal forlenges forbi Tørriset. Dette innebærer en økt 50-sone strekning på 1,5 – 2 km.

Bedring av belysning langs vegstrekingen innenfor planområdet vil være et viktig tiltak, og det stilles krav om etablering i reguleringsbestemmelsene. Dette vil også være et viktig element i å sikre universell utforming. Det er foreslått kantstopp på begge sider av fylkesvegen der det også legges opp til fotgjengerovergang mellom holdeplassene. God belysning vil være minimumskrav for å sikre at trafikksikkerheten ivaretas for myke trafikanter, bilister og kollektiv.

Kantstoppene er foreslått etablert i forbindelse med fortau som vil gi sikre oppholdssoner ved avstigning av buss og før kryssing av fylkesvegen. Fortauene leder til etablerte gangtraseer som gir sikker ferdsel til de ulike tilbudene både på nord- og sørsiden av fylkesvegen.

Fortauet langs fylkesveg 666 strekker seg kun fra Batnfjordsøra sentrum til holdeplass Trygdeheimen. Det foreligger ingen definerte turveger, stier eller fortau de resterende 1,2 km mellom holdeplassen og planområdet. Det er mulig å gå langs kystlinjen, men dette er ikke definerte områder og er ikke universelt utformet. Det foreligger ingen overordnede planer eller føringer som signaliserer etablering av fortau videre øst langs fylkesvegen fra kommunen sin side.

6.9.4 Kollektivtilbud

Det er lagt til rette for kantstopp langs fylkesvegen, og vil kreve at FRAM må legge til et ekstra stopp i den eksisterende ruten til buss 715. Kantstoppløsningen vil føre til en situasjon der bilister enten må stoppe bak en stillestående buss, eller kjøre rundt. I hovedsak vil dette føre til at bilister må være mer oppmerksomme rundt Tørriset, samt øke sannsynligheten for at kjørehastigheten senkes. Eventuell forbikjøring kan medføre en trafikal situasjon som er uheldig, men med utgangspunkt i at den går 3 ganger om dagen vil hyppigheten i situasjonene som oppstår være minimale. Det er på bakgrunn av dette vurdert at kantstoppløsningen er forsvarlig opp mot adgangene og dagens ÅDT, jf. Figur 4-7: Kriterier for valg av holdeplastyper. Kilde: Statens vegvesen.

6.10 Barns interesser

Barns interesser er ikke et prioritert tema i forbindelse med reguleringsplanen for habiliteringssenteret, da tjenestetilbudet er en isolert institusjon som ikke er egnet for opphold av andre enn tjenestemottakerne. Samtidig ivaretar reguleringsplanen friluftsmulighetene langs fjorden og adkomst til turdragene på sørsiden av fylkesveg 666.

6.11 Sosial infrastruktur

Bo- og habiliteringssenteret blir et nytt bidrag i den sosiale infrastrukturen i Gjemnes kommune, og vil gi en avlastning for familier som har behov for tjeneste som tilbys.

6.12 Universell tilgjengelighet

Området er preget av bratt terreng. Stigningsforholdene i det eksisterende internvegene tilfredsstiller ikke kravene iht. Statens vegvesen sine vegnormal og universell utforming. Universell tilgjengelighet til bo- og habiliteringssenteret sitt anlegg på nordsiden av fylkesveg 666 (BOP 1 og BOP 2) skal være mulig å oppnå, men til boenhetene på sørsiden av fylkesvegen vil det være mer komplisert. Som nevnt i kap 4.10 vil universell utforming av traseer for myke trafikanter kreve store arealbeslag og inngrep i dyrkamark. Det må gjøres en vurdering i etableringsfasen av boenhetene hvilke tjenestemottakere som skal bo her, og tilpasse adkomsten deretter.

6.13 Støy

Det er utarbeidet egen støyrapport i forbindelse med reguleringsplanen. For mer detaljert gjennomgang henvises det til «V04 – R-202200001_Støyutredning_Norconsult».

Det er utført støyberegninger som tar utgangspunkt i vegtrafikkstøy langs fylkesveg 666. Rapporten tar utgangspunkt i to hastigheter: 80 og 50 km/t. Grunnlaget for begge referansene er knyttet opp mot trafiksikkerheten for myke trafikanter. Det er anbefalt at vegeier vurderer tiltak som sikrer nedsettelse av fartsgrensen langs fylkesvegen. Dette både for å forbedre trafiksikkerheten i forbindelse med kryssing av fylkesvegen, men også for å gi en mer behagelig støysituasjon for ansatt og tjenestemottakere ved habiliteringssenteret.

Støynivåene vises som støysoner i høyde 4 m over terreng i henhold til T-1442.

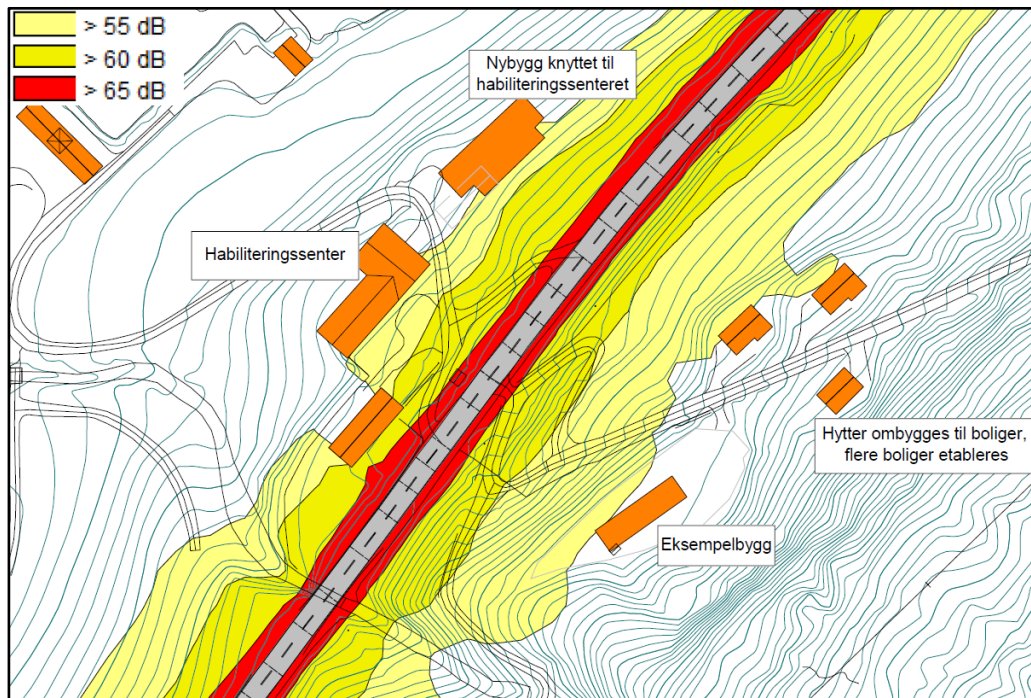
Det er tatt hensyn til planlagt nybygg med boenheter ved habiliteringssenteret nord for vegen, og i tillegg er det lagt inn et eksempelbygg for boligformål like sør for dagens hytteområde.

Vurderinger ved hastighet på 80 km/t

Beregningene med skiltet hastighet på 80 km/t viser at flere av de støyfølsomme byggene ligger i utkanten av gul støysone. For nybygget knyttet til habiliteringssenteret vil imidlertid alle kvalitetskriteriene for støy (krav til innendørs støynivå, stille side, og støy på uteplasser) være oppfylt ettersom bygget oppføres i tråd med TEK og alle soverommene planlegges etablert med vindu mot nord ifølge foreliggende plantegninger.

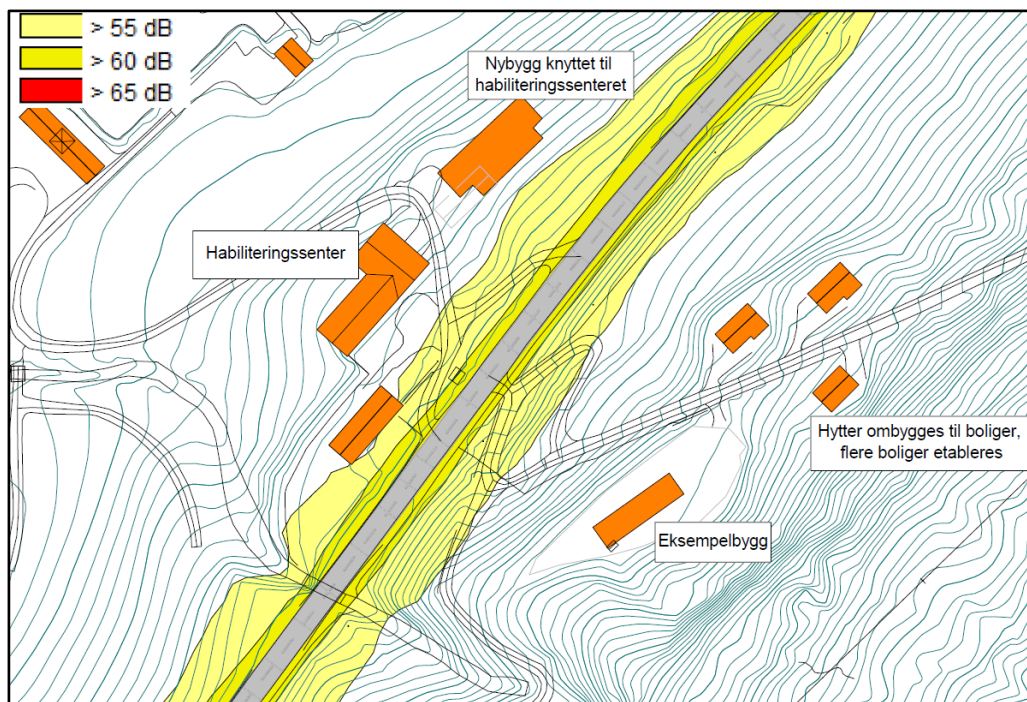
For boliger som eventuelt etableres innenfor gul sone vil det være nødvendig å utføre en detaljert støyvurdering i byggeplan. Basert på beregnet støynivå vil det erfaringsmessig være mulig å etablere nye

boliger på sørsiden av vegen ved dagens hytteområde slik at alle tre kvalitetskriterier for støy iht. T-1442 oppfylles ved hjelp av moderate støytiltak. Det bør unngås å etablere soverom med vindu på fasader i gul sone, og likeledes bør det unngås å etablere uteoppholdsarealer innenfor gul sone da dette vil medføre behov for vurdering av støyreduserende tiltak.



Vurderinger ved hastighet på 50 km/t

Beregningene med skiltet hastighet på 50 km/t viser at habiliteringssenteret med tilhørende fremtidig nybygg ligger utenfor gul støysoner. Det samme gjelder hyttebebyggelsen og eksempelbygget på motsatt side av vegen. Det vil ikke være nødvendig med noen nærmere støyutredning i forbindelse med byggeplan for støyfølsomme bebyggelser som etableres utenfor gul sone dersom hastigheten senkes..



Det vil være nødvendig å utføre nærmere støyutredninger for nybygg som etableres innenfor gul støysone i byggeplanfasen når detaljerte planskisser og fasadetegninger foreligger. Dette innebærer kontroll av kravene til både innendørs støynivå og uteplass beskrevet i NS-8175 som er nødvendig for å oppfylle kravene i TEK17. Dersom dagens hastighet på 80 km/t beholdes vil dette være aktuelt for habiliteringssenteret, nybygget knyttet til habiliteringssenteret, og nye boliger ved dagens hyttetomter.

Dersom hastigheten reduseres til 50 km/t vil nybyggene ligge utenfor gul støysone basert på plasseringen forutsatt i denne utredningen, slik at det ikke er behov for nærmere støyutredning i byggeplan.

6.14 Landbruk

Landbruksarealene som driftes på tomten i dag (L1 og L2) vil ikke bli berørt av de foreslåtte endringene i reguleringsplanen. En mindre del av dyrkajorda (ca. 500m²) ved den tidligere nordmørslåna vil bli nedbygd. Det er stilt krav om at dyrkamarka må gjenbrukes enten på egne landbruksareal eller noen andre som har behov for det. Negative virkninger for landbruket i forbindelse med plansaken og de foreslåtte tiltakene vil være minimal.

6.15 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Arealet som reguleres er enten privat eller eid av Møre og Romsdal fylkeskommune. Vedlikehold av kjøreveiene og tilgrensende arealer ligger hos de respektive grunneierne. Gjernes kommune vil ikke bli berørt av negative økonomiske konsekvenser i forbindelse med utbyggingen.

6.16 Interessesmotsetninger og avveininger

Trafikksikkerheten knyttet til institusjonen og fylkesveg 666 er et utfordrende tema. Dette skyldes:

- Fartsgrensen er 80 km/t
- Dårlig vegbelysning
- Dårlig tilrettelagt friskt
- Avkjøringsveger på nordsiden av Fv.666 ikke iht. vegnormalene til SVV
- Ingen gangfelt mellom nord og sør
- Manglende kollektivtilbud

Det er vurdert at forslag til kantstopp langs fylkesveg 666 vil bidra med å løse flere av punktene. Fartsgrensen langs fylkesveg 666 er vurdert som lite realistisk å få endret, da 50-sonen som foreligger nærmere Batnfjordsøra sentrum vil måtte trekkes forbi Tørriset. Bedre belysning, kantstopp og skilting langs fylkesvegen vil kunne bidra til å gjøre bilister mer bevist på aktiviteten i området.

Et areal på ca. 500m² med dyrkbare jord vil være utsatt for nedbygging. Det er stilt krav i kommuneplanens arealdel og planbestemmelsene at jorda må tas vare på og benyttes til nydyrking av areal til matproduksjon et annet sted. Det er ikke avklart hvem som skal motta eller hvor jorda skal omdisponeres, men dette må avklares før igangsettingstillatelse gis.

Universell tilgjengelighet til hele anlegget er utfordrende å tilfredsstille med hensyn til eksisterende terreng. Tilgjengelighet til hoveddelen av habiliteringssenteret (BOP 1 og BOP 2) vil være mulig å oppnå, mens boenhetene innenfor BOP 3 og BOP 4 vil være vanskelig å oppnå uten vesentlig større arealbeslag. Konklusjonen er at boenhetene vil måtte begrenses til en gitt brukergruppe som er kapabel til å ferdes i bratter stigningsforhold og trapper.

7 Merknader og innspill

Det er utarbeidet eget vedlegg med innkomne innspill / merknader og behandling av disse for både varsel om oppstart og offentlig ettersyn. Se «05 – R-202200001_Merknadsbehandling»