



**AREALER TIL NYE BOLIGER I GJEMNES
GRUNNLAG FOR KPA 2015- 2027**

AREALER TIL NYE BOLIGER I GJEMNES

Oppdragsnummer 5135317

Leveranse 17. april 2015

ARBEID UTFØRT AV:

Hans Petter Duun, oppdragsleder

Torbjørn Sivertsen, fagansvarlig arealplan

Ingunn Maria Thorbergsdottir, fagansvarlig gis

Norconsult 

F o r o r d

Notatet er en oppfølging av utredningene knyttet til lokalisering av nytt sykehus i Nordmøre og Romsdal. Aktuelle tomter for det nye sykehuset var Frei i Kristiansund, Hjelsetområdet i Molde og Gjemnes og Astad i Gjemnes. Kommunen så at uansett hvilken sykehustomt som ble valgt, ville en stor arbeidsplass komme nærmere, og så at dette kunne utnyttes som en vekstimpuls for Gjemnessamfunnet. Underveis i arbeidet ble det avgjort at det nye sykehuset skal legges til Oppdøl på Hjelset i Molde. Samtidig skal det etableres et distriktsmedisinsk senter i Kristiansund.

Notatet drøfter hvilke arealer i kommunen som kan være aktuelle som nye boligområder. Vurderingene kan tjene som grunnlag for et planprogram for revisjon av kommuneplanens arealdel. Det blir lagt vekt på avstand og kommunikasjoner til det nye sykehuset på Hjelset, men også på at Kristiansund representerer et arbeidsmarked av en viss størrelse nord for Gjemnes.

Notatet er utarbeidet av Norconsult på oppdrag for Gjemnes kommune. Kontaktperson i kommunen har vært Olav Inge Hoem og oppdragsansvarlig i Norconsult har vært Hans Petter Duun.

Arbeidet har pågått høsten og vinteren 2014/ 15.

April 2015

I n n h o l d

Forord 5

Nytt sykehus i Nordmøre og Romsdal 9

Tettsteder og bygder i Gjemnes 9

Batnfjordsøra 11

Torvikbukt 11

Angvik og Flemma 11

Gjemneset, Storlandet og Bergsøya 12

Osmarka/ Heggem 12

Øre 12

Kommunikasjoner 12

Befolkning og sysselsetting 13

Planer og strategier 14

Gjemnes kommune handlingsprogram og økonomiplan for 2015 - 2018 14

Gjemnes kommune strategisk næringsplan 14

Gjemnes kommune, kommuneplan 2003- 2015 samfunnsdelen 14

Møre og Romsdal fylkeskommune Regional delplan for byar og tettstader 14

Gjemnes kommune, ulike reguleringsplaner 15

Fremtidige boligområder 15

Batnfjordsøra 16

Torvikbukt 21

Angvik og Flemma 23

Gjemneset og Bergsøya 27

Heggem/ Osmarka 30

Oppsummering og anbefaling 32

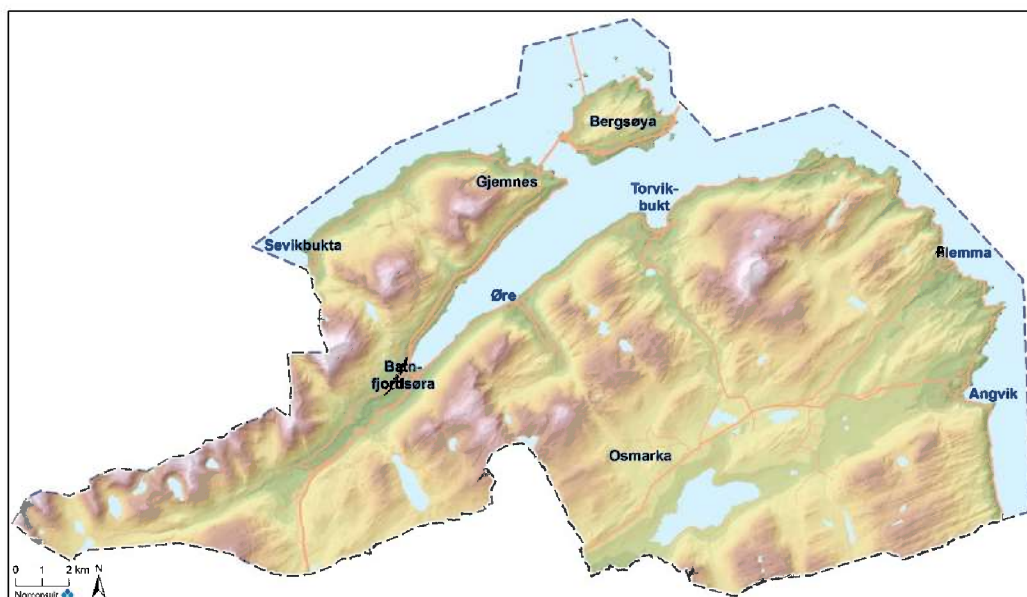
Nytt sykehus i Nordmøre og Romsdal

Det er vedtatt at det skal bygges nytt sykehus for Nordmøre og Romsdal på Hjelset i Molde og nytt distriktsmedisinsk senter i Kristiansund. Det nye sykehuset skal erstatte dagens to sykehus i de to byene. Sykehusetableringen vil gi flere bygder i Gjemnes kort avstand til en virksomhet med ca. 2000 arbeidsplasser. Sykehuset er ingen nyetablering i regionen, men lokalisering utenfor bysentrene vil på lang sikt påvirke boligbyggingen i de to byregionene. Sykehuset kan være ferdigstilt i 2021, og i perioden etter at det nye sykehuset er tatt i bruk, må det forventes en forskyvning av hvor sykehusansatte bosetter seg. Et felles sykehus for Nordmøre og Romsdal er en stor virksomhet og vil trolig gi grunnlag for et bedre kollektivtilbud mellom byene, noe som også vil ha betydning for utbyggingsmønsteret, og trolig innebære størst etterspørsel etter areal til boligformål nært E39 og rv. 70.

Generelle utviklingstrekk tyder på at mange sykehusansatte i fremtiden vil velge å bosette seg i nærmeste by, selv om sykehuset blir lagt ca. 20 km utenfor Moldes bysentrum. Samtidig er det grunn til å tro at en andel av arbeidsstokken ved sykehuset ønsker boliger i mer landlige situasjoner, som i Gjemnes. Det finnes lite forskning eller erfaringstall over hvor stor tilflytting en slik etablering kan gi for steder som ligger innenfor en rimelig pendleravstand. Om kun en tiendedel av de sykehusansatte velger å bosette seg i Gjemnes, vil det likevel utgjøre en vesentlig befolkningsendring for kommunen. Med planmessig tilrettelegging fra kommunens side, kan et nytt felles sykehus for Nordmøre og Romsdal gi en vekstimpuls som sikrer grunnlag for et godt service- og aktivitetsnivå i Gjemnes. Ved å tilby attraktive bomiljøer i Gjemnes kan kommunen oppfylle noens boligdrømmer og samtidig oppnå en bedre kommuneøkonomi og et styrket grunnlag for offentlig og privat service. Det er grunn til å tro at et nytt sykehus tilbyr arbeidsplasser som på en god måte supplerer dagens arbeidsmarked i kommunen. Sykehuset tilbyr akademiske stillinger og arbeidsplasser som treffer utdannelsen til mange yngre kvinner, noe som er en mangel i Møre og Romsdal og som er viktig for den generelle utviklingen i folketallet.

Tettsteder og bygder i Gjemnes

Kommunesenteret Batnfjordsøra og Torvikbukta er etter Statistisk Sentralbyrås definisjon de to tettstedene i kommunen. I tillegg kommer Angvik som har en viss boligkonsentrasjon og den eneste kommunale skolen utenfor Batnfjordsøra. I kommunen ligger også flere bygder med mer spredt boligbebyggelse. Dette gjelder Storlandet, Gjemnes, Bergsøya, Øre, Flemma og Osmarka. De kan grupperes etter størrelse, tjenestetilbud og nærhet til E39, rv. 70 eller fv. 665 og avstand til Hjelset og Kristiansund.



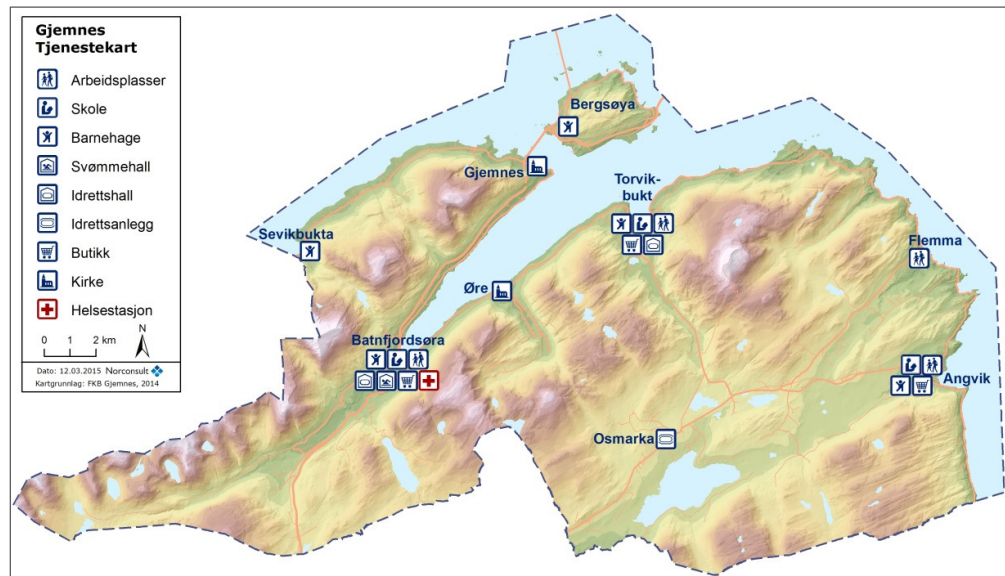
Figur 1: Tettsteder og bygder i Gjemnes kommune

Tabell 1: Dagens senter- og bygdestruktur i Gjemnes kommune (folketall fordelt på postnummer, september 2010, kilde SSB)

sted	senterstruktur		folketall		tjenestetilbud		E39/ rv. 70/ fv. 665					
	rangering	beskrivelse	rangering	sept. 2010	rangering	beskrivelse	rangering	Hjelset		rangering	Kr. sund	
								Km	Min		Km	Min
Batnfjordsøra	1	kommunesenter	1	1086*	1	alle tilbud	1	17	14	3	38	39
Torvikbukta	2	befolkning tjenestetilbud arbeidsplasser	2	440	2	privat barneskole barnehage	5	28	24	6	49	49
Angvik	3	befolkning tjenestetilbud arbeidsplasser	3	276	3	komm. fådelt barneskole barnehage	7	35	32	9	67	66
Osmarka	4	befolkning	5	163	8	idrettsanlegg	2	21	19	7	63	63
Flemma	5	befolkning arbeidsplasser	4	232	9	grendahus	8	37	35	7	65	63
Bergsøya	6	befolkning barnehage	8		4	komm. barnehage	6	32	26	1	31	32
Storlandet	7	befolkning barnehage	6	391**	4	komm. barnehage	8	38	31	4	39	41
Gjemnes	8	historisk sted	9		6	kirke	4	26	21	1	29	32
Øre	9	historisk sted	7	-*	6	kirke	2	22	18	5	43	43

* i befolkningstallet inngår også Øre

** samlet befolkning for postnummer Gjemnes



Figur 2: Tjenestetilbud og større arbeidsplasser

Batnfjordsøra

Batnfjordsøra ligger sentralt i kommunen, direkte til akse mellom byene i sør og nord. Kommunesenteret har det klart største tjenestetilbudet i kommunen. Det blir hevdet at stedet mangler identitet og at mange ikke føler tilhørighet til kommunesenteret slik de gjør til andre bygder i kommunen. Kommunesenteret ligger direkte mot E39 og vil ha kort pendelavstand på ca 17 km og et kvarters kjøretid til den utpekte sykehustomten på Hjelset. Til arbeidsplasser i Kristiansund by vil det være ca 35 km og ca 40 minutters kjøring. Batnfjordsøra kan utvides med nye boligområder og i sentrum er det mulig å fortette med nye boliger, enten som rene bolighus eller kombinert med andre formål i sentrumsbebyggelse.

Torvikbukt

Som tettsted nummer to i kommunen har Torvikbukt noe lokal service og privat barnehage og barneskole. Her ligger også den kommunale idrettshallen, Gjemneshallen. Med Gjølco AS og Høgtun folkehøgskule har Torvikbukt to av kommunens største private arbeidsgivere. Lokalsamfunnet har en tydelig identitet og innbyggere med en sterk stedstilhørighet. Også denne bygda kan utvides med nye boligområder og det er mulig med en liten fortetting i sentrum.

Angvik og Flemma

Angvik har den andre kommunale barneskolen i Gjemnes, en fådelt skole med 1. til 7. trinn samlokalisert med en kommunal barnehage. Stedet har også noe lokal service med dagligvareforretning og bensinstasjon. Reiselivsbedriften Angvik gamle handelssted er en viktig arbeidsplass og i tillegg en virksomhet som har betydning for stedsidentiteten. Næringsparken i den gamle møbelfabrikken huser en rekke firmaer med flere titalls ansatte.

Flemma er et mindre sted, men her er idrettsanlegg og grendehus samt arbeidsplasser hos Lerøy Hydrotech og Warvik mek. verksted AS. Som Angvik er Flemma et markant sted i det store landskapet, der et mykt daldrag møter Tingvollfjorden. I begge bygdene kan det pekes ut nye mindre boligområder som bygger opp under eksisterende bebyggelse.

Gjemneset, Storlandet og Bergsøya

Gjemneset danner avslutningen av en lang fjellrygg og stikker markant ut i fjordkrysset med Gjemnessundet, Bergsøyfjorden og Batnfjorden. Gjemnes kirke er ikke eldre enn litt over hundre år, men ligger på et gammelt tingsted. Den fredede Gjemnesgården med hovedhus og kårbygning fra slutten av 1700- tallet understreker sammen med kirken at stedet har en lang historie. Her er landbruk på flaten langs fjorden og bortsett fra den nedlagte skolen og en liten boliggruppe i Vorpvika, er det ingen nevneverdig boligkonsentrasjon i området.

Storlandet og Bergsøya er begge lokalsamfunn som ligger fint mot fjorden. Begge stedene har barnehage som gjør områdene attraktive for småbarnsfamilier. Storlandet er en langstrakt kystsoner med landbruk og spredt bebyggelse fra Sevika i vest til industriområdet ved Ikorneset i øst. Bergsøya er i ferd med å få en boligkonsentrasjon øst for knutepunktet med rundkjøring mellom E39 og rv. 70.

I alle tre bygder er det mulig å avsette mindre arealer til ny boligbygging.

Osmarka/ Heggem

Osmarka/ Heggem har et historisk bedehus og anlegg både for hestesport og skiløping. Her ligger en nedlagt skole med allaktivitetshus. Også dette er en Gjemnesbygd med tydelig stedsidentitet.

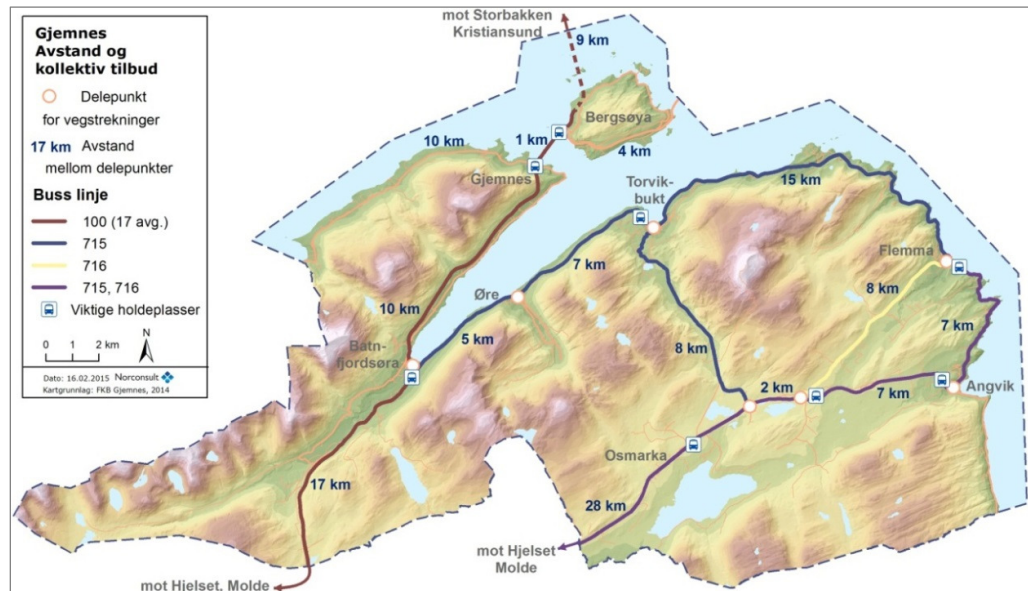
Øre

Øre har historisk betydning som det eldste kirkestedet i kommunen.

K o m m u n i k a s j o n e r

Bygdene som ligger ved E39 har kort avstand til både Molde og Kristiansund. Batnfjordsøra ligger nesten midt i mellom byene, med snaue fire mils avstand til begge bysentrene og bare ca. 17 km til det planlagte nye sykehuset på Hjelset. Bergsøya og Gjemneset ligger på samme akse, ca. én mil nærmere Kristiansund. Planer for ny E39 Astad- Fursetfjellet er i en startfase. En sannsynlig trasé vil ligge vest for Batnfjordsøra sentrum, øst eller vest for Batnfjordelva.

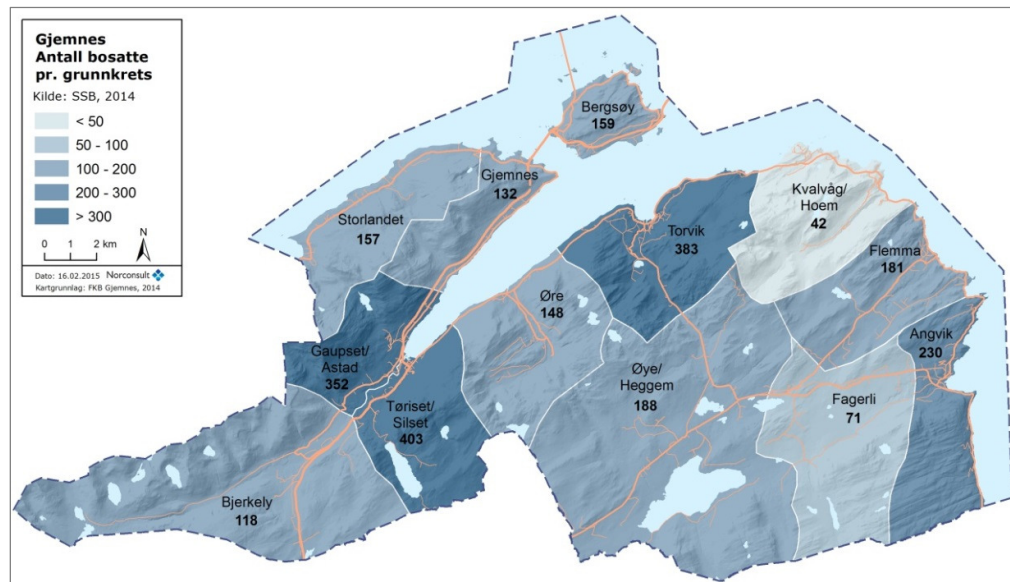
Det går busser hver time mellom de to byene. Antall bussavganger langs E39 og rv. 70 må forventes å øke når det nye sykehuset er bygd. Til andre bygder i Gjemnes er kollektivtransporten stort sett begrenset til skolebusser, men det er avganger tilpasset arbeidsreiser fra Torvikbukta til Batnfjordsøra og fra Angvik til Molde.



Figur 3: Avstander og kollektivtilbud

Befolkning og sysselsetting

Kommunen har hatt svakt nedadgående folketall fra 2000 til 2013, med og uten nettoinnvandring, men har de siste årene sett en økning fra 2557 i 2013, 2565 i 2014 til 2580 ved telling i år. Figuren under viser antall bosatte fordelt på grunnkretser.



Figur 4: Befolkningstall fordelt på grunnkretser, SSB 2014

Fremskrivning etter SSB middels nasjonal vekst viser nedgang frem mot 2040, med så vidt under 2400 innbyggere. Det er varierende grad av underskudd på kvinner i aldersgruppen 20- 39 år, i 2013 var det ca. 92 kvinner pr 100 menn. Kommunen

har høyere andel med videregående skole som utdannelsesnivå enn lands-, fylkes og Molderegionens gjennomsnitt, men lavere for høyere utdanning. Det er stor grad av utpendling, med 346 til arbeidsplasser i Molde og 90 til Kristiansund. Innpendling fra disse kommunene er 34 og 24. Samlet har Gjemnes utpendling på 566 og innpendling på 112. Bortsett fra en topp på 85 % i 2011 har arbeidsplassdekningen i Gjemnes vært rundt 60 %.

Etter at Krifast- bommen ble fjernet har utpendling mot Kristiansund vist sterkest økning.

Planer og strategier

Gjemnes kommune handlingsprogram og økonomiplan for 2015 - 2018

Her er det ført opp som målsetting at kommunen skal ha befolkningsvekst.

Gjemnes kommune strategisk næringsplan

Fra målsettingen til planen heter det blant flere andre punkter:

- *Å øke folketallet i Gjemnes kommune*
- *Å kunne tilby flere tomter for eneboliger, rekkehus og terrassehus i gangavstand til butikk, skole og arbeidssted. Folk må kunne få velge sitt bosted.*
- *Å sørge for en trygg skoleveg med mer utbygde gangveger*

I samme dokument er det under satsingsområde Gjemnes som ABS- (arbeids-, bo- og service-) kommune understreket at boligtomter bør reguleres i Batnfjordsøra og at kommunesenteret bør gjøres mer attraktivt.

Gjemnes kommune, kommuneplan 2003- 2015 samfunnsdelen

Her heter det at kommunen er en bokommune med spredt bebyggelse og boligfelt og at det er ønskelig å beholde et slikt mangfold i tilbudet.

Møre og Romsdal fylkeskommune Regional delplan for byar og tettsteder

Plan vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn 30. juni 2014 i Fylkesutvalet, med høringsfrist 1. desember. Her heter det:

Mål, 4. Samordna bustad-, areal- og transportplanlegging

- *Kommunane skal legge eit heilskapleg og langsiktig perspektiv til grunn for lokalisering av nye utbyggingsområde. Nye bustadfelt, utbyggingsareal og større etableringar skal bygge opp under eksisterande infrastruktur og kunne betenast med kollektivtransport, sykkel og gange.*

Retningslinjer, 10. samordna bustad-, areal- og transportplanlegging:

- *Det skal leggest vekt på å finne løysingar som gir korte avstandar mellom bustadar, arbeidsplassar, handel og andre private og offentlege tenestetilbod og som reduserer behovet for transport, spesielt bilbruk.*
- *Nye bustadfelt må planleggast slik at dei tek vare på lokale natur- og miljøkvalitetar og gir gode oppvekstvilkår for barn og unge, med nærleik og trygg tilkomst til leikeplassar, idrettsanlegg, kultur- og fritidsaktivitetar, barnehage, skule og butikk.*

Grunnlag for fylkesdelplanen viser til endring i folketallet for Gjemnes 2002- 2012 som en svak/ moderat nedgang på mellom 0 og -4,9 %. Tilsvarende blir det vist til SSBs forventede befolkningsutvikling frem mot 2022 middels nasjonal vekst der Gjemnes er en av fire kommuner i fylket med nedgang.

Som kommunesenter med under 499 innbyggere er Batnfjordsøra et av de mindre sentrene i anbefalt senterhierarki i delplanen.

Under faglege råd for berekraftig byutvikling står det;

- *fortette eksisterande byar i staden for å bygge nye*
- *legge betre til rette for bustadbygging i by*

Gjemnes kommune, ulike reguleringsplaner

I kommunen er det flere reguleringsplaner med boligformål og utskilte ubebygde tomter. Dette gjelder så godt som alle grendelagene i kommunen; Batnfjordsøra med Gjemnesstranda, Torvikbukta, Angvik, Flemma, Bergsøya, Heggem, Sevik og Øre.

Fremtidige boligområder

Å tilby attraktive arealer til boligbygging er en strategi både for å opprettholde eller øke kommunens folketall og for å styrke lokalsamfunnene i kommunen uavhengig av fremtidig kommunestruktur. Som en bynær kommune vil bygder og tettsteder i Gjemnes også i fremtiden ha en vesentlig andel pendlere i befolkningen. For disse har det stor betydning at de kan finne andre boligkvaliteter i Gjemnes enn i bykommunene. Dette kan handle om tomtestørrelse, landskapskvaliteter og utsikt, prisnivå og tilhørighet til bygdesamfunn med en tydelig stedsidentitet.

Selv om den typiske pendleren tilhører en husholdning med flere personer og har ønsker om en romslig bolig, vil det ha stor betydning for folketallet at Gjemnes også tilbyr et utvalg av forskjellige boligtyper. Det ser ut til at det generelt er økende etterspørsel etter mindre boliger og leiligheter plassert nært et lokalsenter av en viss størrelse.

Det er naturlig å prioritere nye arealer til bolig ved å foreta en avveining mellom ønsket senterstruktur og avstand til Hjelset/ Molde og Kristiansund. I tillegg bør det tas hensyn til hvor det ligger til rette for at nye boliger kan nyte godt av gode landskapskvaliteter.

- Batnfjordsøra som kommunesenter er i en særklasse ved at det tilbyr det største tjenestespektret i kommunen og at det ligger ved E39 like nært Kristiansund og Molde. Her er det gode grunner for å legge til rette for hovedtyngden av fremtidig boligvekst med flere forskjellige boligkategorier.
- Gjemneset og Bergsøya ligger også på akse mellom nabobyene og er landskapsmessig attraktive steder for boligbygging. Her kan det legges til rette for et visst omfang av nye boliger, selv om lokal service er begrenset til barnehagen på Bergsøya.
- Bygdene Torvikbukta og Angvik er viktige lokalsamfunn for kommunen. Her er et godt grunnlag med arbeidsplasser og lokal service. Det er dessuten akseptabel pendleravstand til Hjelset. For å beholde livskraften på disse stedene bør det her avsettes arealer til moderat ny boligbygging.
- Bygder som Flemma, Heggem/ Osmarka, Storlandet og Øre har på ulike måter betydning som fellesskap innenfor kommunen. Heggem/ Osmarka og Øre har regulerte boligtomter. Flemma bør få avklart noe areal til ny boligbygging, og på Heggem/ Osmarka kan det også være behov for noe mer enn hva gjeldende regulering åpner for. Øre har trolig tilstrekkelig antall tomter i regulert felt, noe som kan suppleres med at det her åpnes for spredt boligbygging i landbruk-, natur- og friluftsområder. Også for Storlandet kan spredt boligbygging innenfor lnf- områder være en måte å åpne for en begrenset nybygging.

Under er det beskrevet mulighetene til de ulike bygdene for å kunne utvikle attraktive boligområder som kan konkurrere med boligtilbud øst i Molde og sør i Kristiansund.

Batnfjordsøra

Arealtilgang og grad av konflikt, særlig med jordbruksareal:

- Det kan fortettes i sentrumsområdet. Dette vil bidra til å øke aktivitetsnivået på stedet og gjøre det mer interessant både som sosialt møtested og med bedre kvaliteter i den fysiske utformingen. Langs miljøgaten ligger det til rette for nybygg og utvidelser med boliger i kombinasjon med handel og arbeidsplassintensiv næring. Nord for miljøgaten, nærmere fjorden og sør i sentrumsområdet, sør for skolen og helse- og sossialsenteret, kan det bygges rene boligprosjekter med relativt høy utnyttelse. Utbygging i Batnfjordsøra vil enkelt kunne oppnå universell utforming mellom boliger og

servicetilbud. En ganske omfattende fortetting kan skje her uten at dette går på bekostning av dyrket mark. Tiltak for sikring mot flomskader er en begrensning som må tas med i nærmere vurderinger.

- Allerede avsatte boligfelt på Nåstad og i Solsida kan suppleres med boligutbygging mellom Solsida og sentrum. Nye boliger på Nåstad vil ligge umiddelbart inntil sentrumsområdet og slik styrke grunnlaget for ulike virksomheter i Batnfjordsøra. Her ligger det godt til rette for frittliggende småhus og et begrenset innslag av flerfamilie- boliger, fortrinnsvis med småhuspreg. Nye boliger nedenfor Solsida vil kunne utvide sentrum og binde knytte dagens boliger i Solsida nærmere til sentrum. Ny trasé for E39 kan påvirke mulighetene for boligbygging her. Til tross for en sannsynlig ny linje for europaveien, bør det være et mål at en utbygging vest i Batnfjordsøra kan bli et bindeledd mellom kjernen i tettstedet og husene høyere i lia. For områdene vest for sentrum kan det vurderes noe tettere utbygging enn ved Nåstad. Utbygging sør for Solsida vil gå på bekostning av dyrket mark.
- Langs Gjemnesstranda, ca. tre km utover vestsiden av Batnfjorden, kan det vurderes nye boliger. Innenfor en slik avstand fra kommunesenteret, vil boligene ha sykkelavstand til ulike tilbud i kommunesenteret og det vil kun være de yngste skoleelevene som har krav på skoleskyss. Det kan vurderes om landskapskvalitetene nært sjøen tilsier en viss tetthet i bebyggelsen, eller om hensynet til kulturlandskapet og avstanden til kommunesenteret peker i retning av mer frittliggende boligtyper. For at disse attraktive arealene skal få en god utnyttelse kan det vurderes konsentrert småhusbebyggelse i grupper med avstand mellom. En boligutbygging langs gamleveien vil komme i konflikt med landbruksarealer.

Utløses behov for økt kommunal service?

- En fordel med utbygging i og i nærheten av Batnfjordsøra er at det i liten grad gjør det nødvendig med omfattende ny teknisk eller sosial infrastruktur. Mye kan baseres på at eksisterende anlegg og virksomheter forsterkes eller utvides. Dagens to barnehager og barne- og ungdomsskole kan utvides, og det kan bli aktuelt å etablere en ny barnehage, helst sentralt på Øra. Et høyere innbyggertall kan danne grunnlag for en større idrettshall og utvidet åpningstid i svømmehallen.

Utløses behov for ny infrastruktur som gang- og sykkelveier?

- Det er etablert gang- og sykkelvei mellom kommunesenteret og Solsidafeltet. Mengden og hastigheten til biltrafikken vil ikke gjøre det nødvendig med egne løsninger for syklende. Gamleveien langs fjorden kan ta blandet trafikk så lenge nye og eksisterende boliger ikke overstiger 40- 50

boligenheter på den omtalte strekningen til Digerneset. Ny utbygging på Nåstad kan trolig enkelt knyttes til dagens gang- og sykkelvei i sentrum. Fortetting i sentrum vil kreve mer generell opparbeidelse av utearealer.

Blir forholdet mellom boliger og fritidsboliger ytterligere uklart?

- Utvidelser av dagens boligfelt inn mot Batnfjordsøra vil tydeliggjøre kommunesenteret som en boligkonsentrasjon. Langs Gjemnesstranda vil også boligutbygging klargjøre en fremtidig arealbruk i det mest sentrale området av kommunen, som også kan være attraktivt for fritidsboliger.

Landskapskvaliteter; utsikt, nærhet til sjø og/ eller fjell

- Solsida skiller seg ut i Batnfjordsøra ved at det har sol hele året. Nåstad på østsiden av tettstedet, sentrumsområdet og feltet under Solsida sammen med Gjemnesstranda vil ha gode solforhold om sommeren. Utsikt og landskapskvaliteter vil være best på Nåstad og i strandsonen og i større grad avhengig av interne kvaliteter i selve utbyggingen når det gjelder boliger i sentrumsområdet og i lia under Solsida.

Aktuelle boligtyper for stedet

- For å bygge videre på steds karakteren til Batnfjordsøra bør det vurderes frittliggende småhus i de øvre partiene i Nåstad, mens det kan ligge til rette for tettere småhusbebyggelse med tomanns-, firemannsboliger og rekkehus ned mot hovedveien. Også for arealene mellom sentrum og Solsida kan det være aktuelt med en overgang fra tettere småhusbebyggelse ned mot sentrum og frittliggende hus høyere oppe. I sentrumsområdet bør det legges opp til leilighetsbygg med felles uteområder. I bebyggelse med blandet bruksformål nærmest hovedveien vil det være ønskelig at uteområdene har en offentlig karakter. Langs vestsiden av Batnfjorden kan det bygges frittliggende småhus, men det vil også være mulig å bygge attraktive husklynger med ulike boligtyper.

Mulige bomiljøkvaliteter

- Med tanke på tradisjonelle kvaliteter knyttet til småhusbebyggelse i grønne omgivelser vil den vestre fjordbredden gi de beste mulighetene, mens også Nåstad kan tilby kjente småhuskvaliteter med sol og private uteområder. Utbygging i og nært senteret vil måtte etablere steds kvaliteter i nye felles uteområder integrert i bebyggelsen og har i seg muligheten til å tilby småbykvaliteter med sosiale møteplasser som trolig representerer en mindre kjent situasjon i Gjemnes.

Tomtestørrelse

- Nye boligområder nært Batnfjordsøra er for verdifulle til at det her skal kunne tilbys ekstra romslige boligtomter. Likevel bør det sikres optimal utnyttelse av utsikt, sol og nærhet til grønne omgivelser.

Felles og private uteområder

- I feltene lengst unna senterområdet, som de øvre deler av Nåstad og lia mot Solsida, er det naturlig at private hager blir en viktig del av uteområdet. Nærmere selve øra, vest for senteret og eventuelt nederst i Nåstad, med tettere utbygging, vil de private uteområdene være mindre, for noen begrenset til balkonger, og felles uteoppholdsarealer vil få større betydning. Dersom det langs fjorden bygges boliger i grupper vil det også her være felles uteareal som i hovedsak preger områdene.

Energiløsninger

- Feltene vil være store nok til fellesløsninger for energiforsyning,

Prisnivå

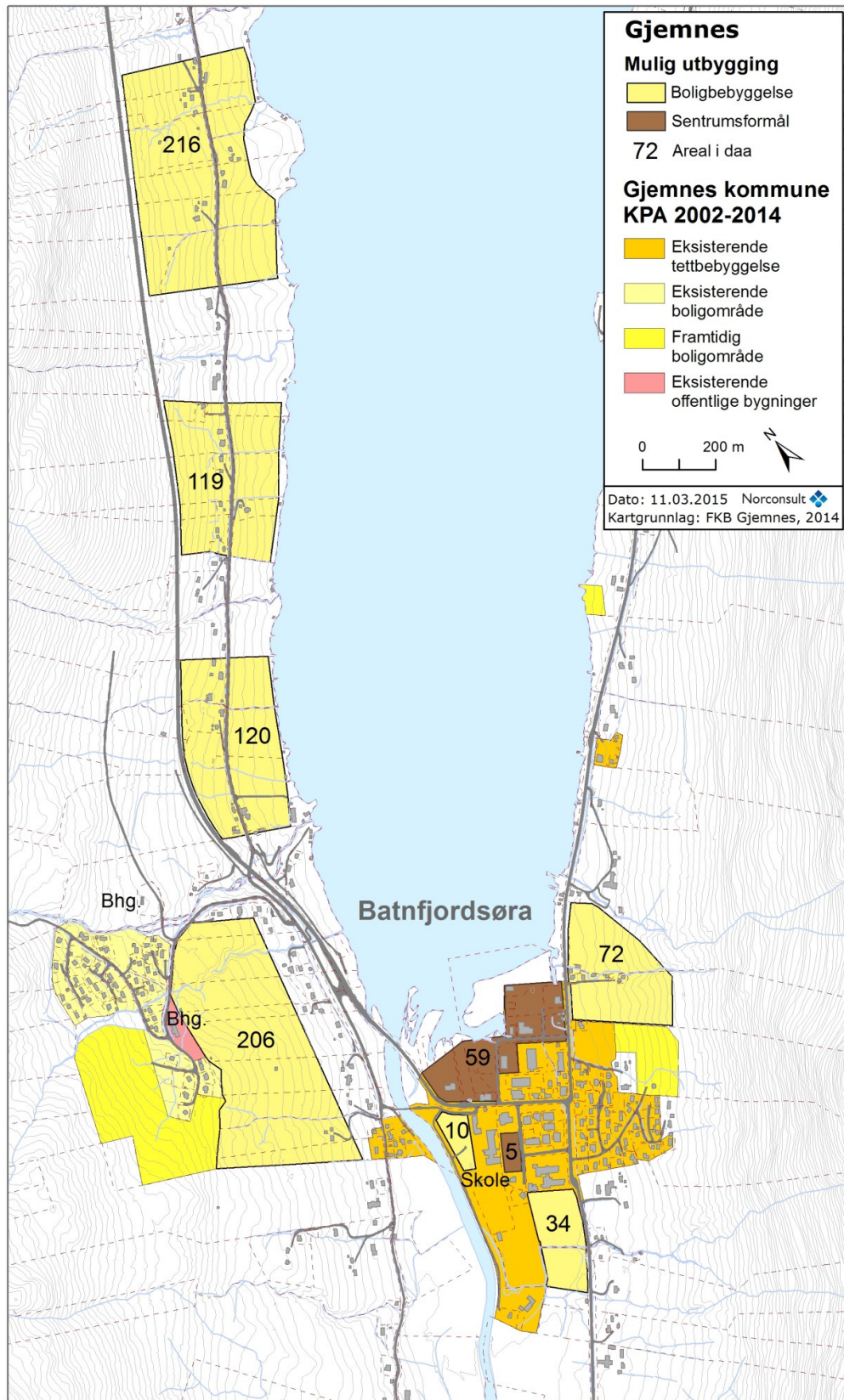
- Den sentrale lokaliseringen tilsier kommunens høyeste prisnivå, trolig ganske likt med områder som Hjelset i Molde og Frei i Kristiansund.

Kartet under antyder hvilke arealer som kan vurderes for ny boligutbygging. Størrelsen er oppgitt i daa, og selv om dette på alle måter må ses som brutto arealer, kan de se ut som det er gode arealreserver i tettstedet. Under følger en svært grov antagelse av potensielt boligantall i hvert delområde:

Tabell 2: Potensielle boligområder i og ved Batnfjordsøra

navn	brutto feltareal	netto feltareal	frittliggende småhus	konsentrert småhus	bolig i sentrumsbygg*	samlet	tetthet bolig/ daa
Nåstad	72 daa	30 daa	antall 15	antall 15	antall 0	antall 30	1,0
Sentrum	64 daa	40 daa	antall 0	antall 30	antall 20	antall 50	1,3
Sentrum bolig	44 daa	25 daa	antall 0	antall 25	antall 0	antall 25	1,0
Astad	206 daa	50 daa	antall 40	antall 0	antall 0	antall 40	0,8
Gjemnesstranda	455 daa	150 daa	antall 50	antall 50	antall 0	antall 100	0,7
sum	841 daa	295 daa	antall 105	antall 120	antall 20	antall 245	0,8

* to- eller treetasjes bygninger med forretning/ service i 1. etasje og bolig i overetasjen(e).



Figur 5: Mulige områder for bolig og sentrumsformål, Batnfjordsøra

Torvikbukt

Arealtilgang og grad av konflikt, særlig med jordbruksareal

- Det ligger ikke til rette for en vesentlig fortetting av sentrumsområdet, som faktisk er preget av innmark og idrettsanlegg. Mellom hovedveien og Gjølco kan det være rom for en viss utfyllende bebyggelse. Her må det vurderes om det er krav om sikkerhetsavstander fra malingsproduksjonen. Dette arealet er trolig best egnet til rene næringsformål og ikke bolig. Til gjengjeld er det områder med potensielt gode bomiljøkvaliteter i regulert felt Hamnahaugen og i en mulig utvidelse av dette mot eksisterende bebyggelse i Skoghågvegen. Rett vest for Gjølco er det mulig å vurdere et sjønært areal til boligbygging, selv om dette er innmark i dag. Torviknes ligger som en stor attraktiv arealressurs, men er holdt utenfor fordi det her er det stor sannsynlighet for flere funn av kulturminner fra steinalderen og behov for gang- og sykkelvei langs riksveien til senteret av Torvikbukt.

Utløses behov for økt kommunal service?

- Også for Torvikbukt gjelder at utbygging i og i nærheten av tettstedet ikke krever omfattende ny teknisk eller sosial infrastruktur. Selv med en viss økning i bosatte, må det ses som akseptabelt at det offentlige skoletilbudet er basert på skoleskiss.

Utløses behov for ny infrastruktur som gang- og sykkelveier?

- Ny næringsbebyggelse ved Gjølco, helst publikumsrettet eller med en viss konsentrasjon av arbeidsplasser vil kreve noe opparbeidelse av utearealer.

Blir forholdet mellom boliger og fritidsboliger ytterligere uklart?

- Ny boligbebyggelse i Torvikbukt vil understreke tettstedet som en boligkonsentrasjon.

Landskapskvaliteter; utsikt, nærhet til sjø og/ eller fjell

- Torvikbukt ligger i et vakkert kulturlandskap med jordbruksmark rundt bukten. Selv om bukten vender mot nord er landskapet åpent nok til at det er solrikt. Nye boliger ved bukten og høyt i tettstedet vil ha god utsikt vendt mot kveldssol.

Aktuelle boligtyper for stedet

- For å bygge videre på steds karakteren til Torvikbukt bør det vurderes småhuskarakter på ny utbygging. For å kunne tilby ulike boligtyper på stedet, vil det være positivt å innpasse rekkehus og leilighetsbygg i en slik bebyggelse, særlig sentralt i tettstedet.

Mulige bomiljøkvaliteter

- Hamnahaugen vil være godt egnet for småhusbebyggelse i grønne omgivelser. Utbygging på innmarka ned mot sjøen vil måtte basere seg på en tettere situasjon og felles opparbeidede uteområder mellom husene

Tomtestørrelse

- Hamnahaugen kan tilby normale eneboligtomter, mens utbygging i selve senterområdet bør tilstrebe høyere utnyttelse.

Felles og private uteområder

- I feltet nord for senterområdet er det naturlig at private hager blir en viktig del av uteområdene. Ny tettere utbygging sentralt i Torvikbukta vil ha noe mindre private uteområder, og i større grad være bygd opp rundt felles uteoppholdsarealer.

Energiløsninger

- Utbyggingsområdene er relativt små og det er trolig usikkert om det kan legges opp til fellesløsninger for energiforsyning,

Prisnivå

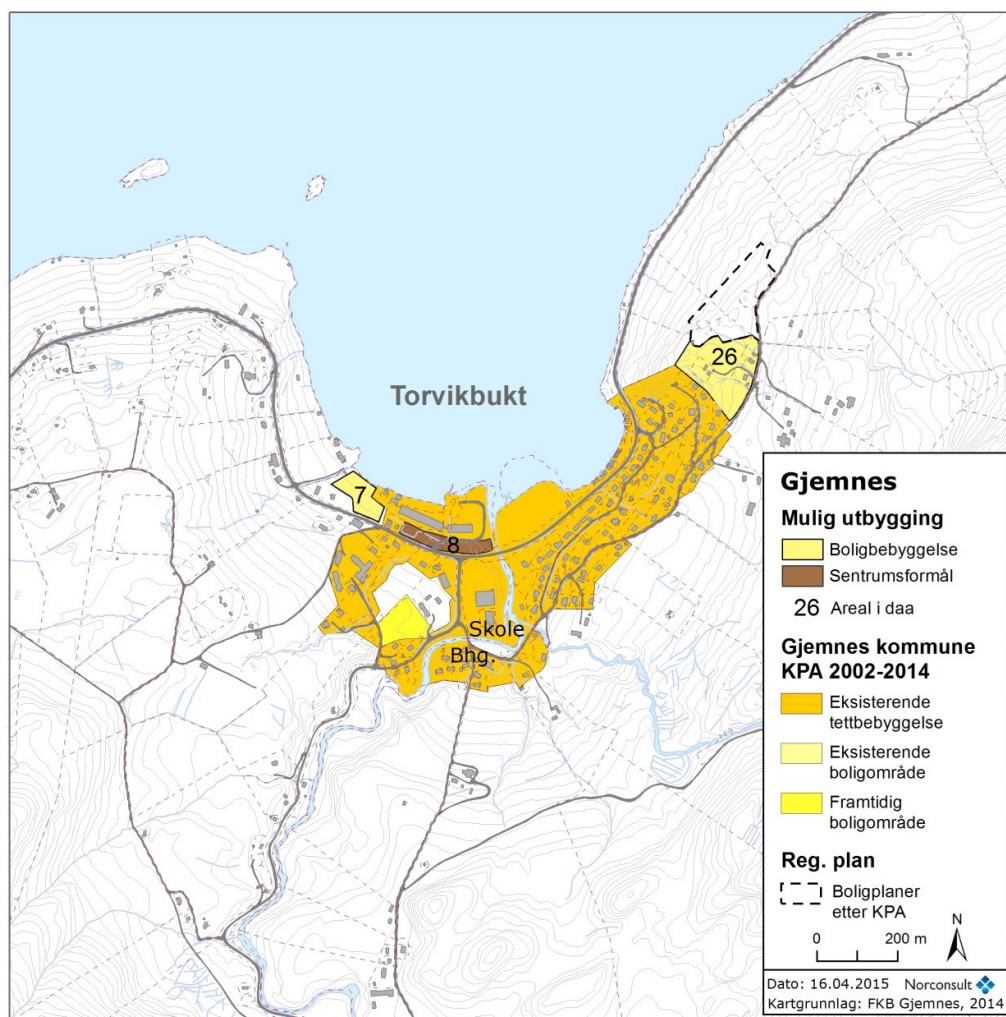
- Det kan være aktuelt med et moderat prisnivå på tomter ved Hamnahaugen, inne i senteret må det forventes høyere kostnader.

Kartet på neste side viser områder som kan vurderes for ny boligutbygging. Arealet er oppgitt i daa. Torvikbukta har noen ganske få sentrale områder der det er rom for nye boliger. Skulle behovet vise seg å være større enn antatt, gir det grunn til å undersøke nærmere mulighetene på Torvikneset. Tabellen gir en svært grov vurdering av mulig omfang for ny boligbebyggelse i ulike deler av tettstedet:

Tabell 3: Potensielle boligområder i Torvikbukta

navn	brutto feltareal	netto feltareal	frittliggende småhus	konsentrert småhus	bolig i sentrumsbygg*	til sammen	tetthet bolig/daa
Hamnahaugen 2	26 daa	12 daa	antall 10	antall 0	antall 0	antall 10	0,8
Sentrum vest	7 daa	5 daa	antall 0	antall 8	antall 0	antall 8	1,6
sum	32 daa	17 daa	antall 10	antall 8	antall 0	antall 18	1,1
(Gjøco)	8 daa	5 daa	antall 0	antall 0	antall 0	antall 0	-

* to- eller treetasjes bygninger med forretning/ service i 1. etasje og bolig i overetasjen(e).



Figur 6: Mulige områder for bolig og sentrumsformål, Torvikbukta

Angvik og Flemma

Arealtilgang og grad av konflikt, særlig med jordbruksareal

- Begge stedene kan det pekes ut nye boligområder uten å komme i konflikt med viktige jordbruksarealer. Unntaket er utvidelse av boligfeltet i Skoglivegen i Flemma. Ellers er det flere skogholt som ligger sentralt og kan gi nye bomiljøer med gode kvaliteter. Både i Angvik og Flemma er det tilgjengelig så store areal at det vil være hensiktsmessig å vurdere rekkefølgen nøye. Det sjønære området i Angvik, med sine spesielle kvaliteter, bør vurderes for seg. Videre er det naturlig å vurdere utvidelser av eksisterende felt mot eventuelle nye områder ved Oppigardshaugen i Angvik og vest i Flemma, ved fv. 291. Utløses behov for økt kommunal service?

- En utvikling med et fåtall nye husstander kan knytte seg til allerede eksisterende kommunal service. Flere boliger i Angvik vil gi skolen et større elevgrunnlag, men samtidig øke behovet for skoleskysst for eldre elever. Nye boliger i Flemma betyr flere brukere av allerede etablert skoleskysst.

Utløses behov for ny infrastruktur som gang- og sykkelveier?

- I Angvik kan flere felter bygges og tilby gang- og sykkelforbindelser langs internveier. Det store feltet vest i Flemma burde ha gang og sykkelforbindelse langs fylkesveien til grendahuset ved Solbakken. Derfra er det mulig å komme seg til fv. 666 og Tingvollfjorden langs fredelige gårdsveier.

Blir forholdet mellom boliger og fritidsboliger ytterligere uklart?

- En viss boligutvikling vil tydeliggjøre begge stedene som lokalsamfunn og ikke ferie-/ fritidssteder.

Landskapskvaliteter; utsikt, nærhet til sjø og/ eller fjell

- På begge steder vil flere av de mulige feltene gi godt utsyn og gode solforhold. Området i Angvik som ligger ned mot fjorden har en ekstra kvalitet i nærheten til sjøen.

Aktuelle boligtyper for stedet

- Det er grunn til å anta at begge stedene tilbyr så begrenset lokal service at det ikke stemmer med forventninger til leiligheter og mindre boliger. Det virker mest aktuelt å legge til rette for tradisjonell småhusbebyggelse i første rekke for å forhindre nedgang i folketallet. Området vendt mot fjorden i Angvik kan være egnet for småhus i en konsentrert utbygging.

Mulige bomiljøkvaliteter

- Både Angvik og Flemma kan tilby tomter godt egnet for eneboliger i hager og ved sjøen i Angvik godt egnet for en tettere husgruppe med større felles uteareal. Skole, butikk og barnehage gjør Angvik til et vesentlig mer innholdsrikt lokalsamfunn.

Tomtestørrelse

- Begge stedene har mye tilgjengelig areal godt egnet for boligbygging, noe som gir anledning til å tilby romslige tomter.

Felles og private uteområder

- Med unntak av området ved sjøen i Angvik som kan egne seg for en samlet utbygging i én eller to etapper, vil resten av boligområdene være basert på langsiktig individuell utbygging, og stort sett private utearealer knyttet til hver enkelt bolig.

Energiløsninger

- Potensielt kan feltene være store, men mest sannsynlig vil de ikke bli bygd fullt ut over kort tid, og det må påregnes tradisjonelle individuelle løsninger.

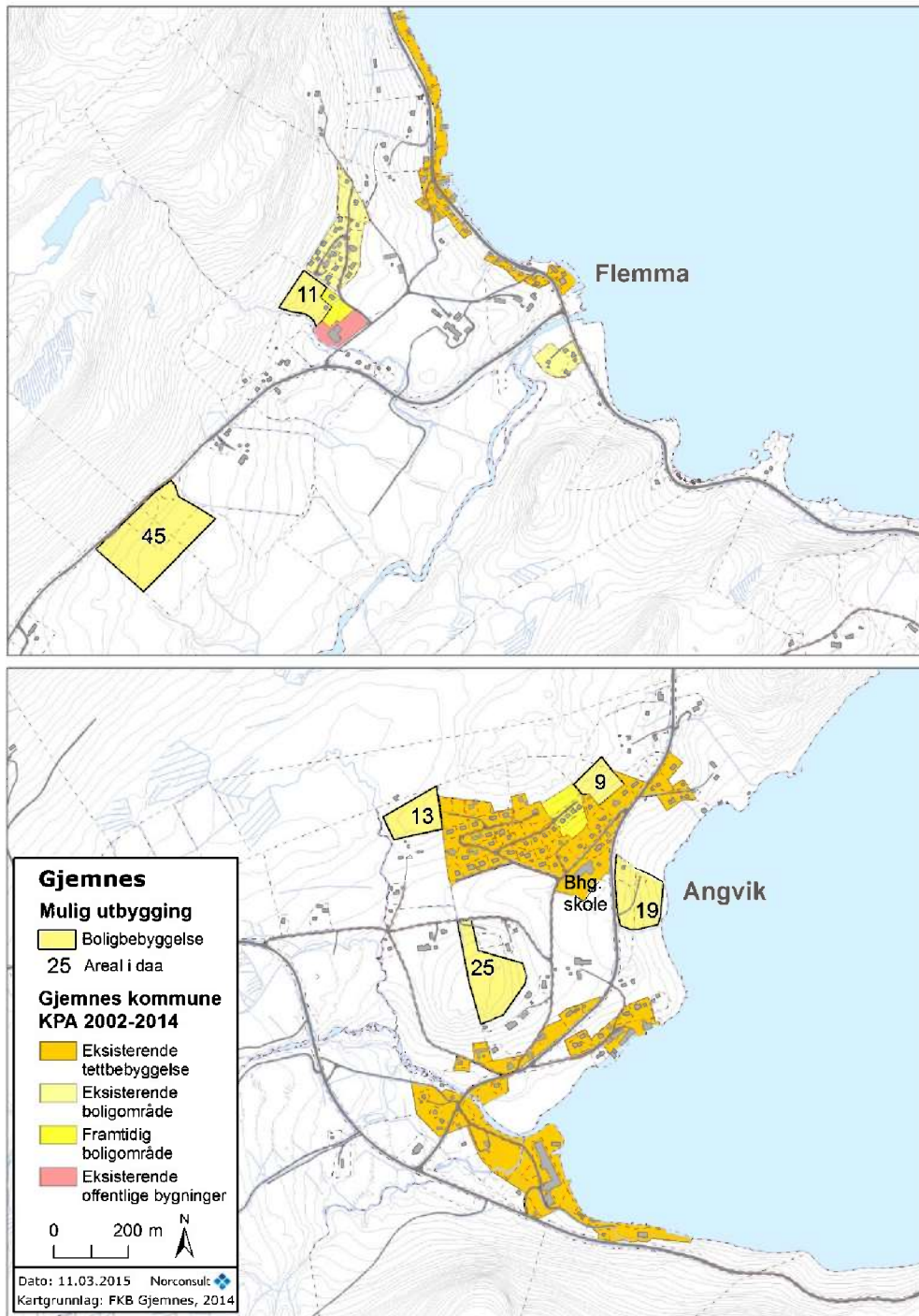
Prisnivå

- Med unntak av det sjønære arealet i Angvik, antas det at det vil være et moderat til lavt prisnivå på tomter.

Tabell 4: Potensielle boligområder i Angvik og Flemma

navn	brutto feltareal	netto feltareal	frittliggende småhus	konsentrert småhus	bolig i sentrumsbygg*	til sammen	tetthet bolig/ daa
Angvik fjord	19 daa	12 daa	antall 0	antall 12	antall 0	antall 12	1,0
Angvik vest	13 daa	10 daa	antall 7	antall 0	antall 0	antall 7	0,7
Angvik midt	25 daa	20 daa	antall 15	antall 0	antall 0	antall 15	0,8
Angvik nord	9 daa	7 daa	antall 5	antall 0	antall 0	antall 5	0,7
sum	66 daa	49 daa	antall 27	antall 12	antall 0	antall 39	0,8
Flemma nord	11 daa	8 daa	antall 5	antall 0	antall 0	antall 5	0,6
Flemma sør	45 daa	30 daa	antall 25	antall 0	antall 0	antall 25	0,8
sum	56 daa	38 daa	antall 30	antall 0	antall 0	antall 30	0,8
sum samlet	122 daa	87 daa	antall 57	antall 12	antall 0	antall 69	0,9

* to- eller treetasjes bygninger med forretning/ service i 1. etasje og bolig i overetasjen(e).



Figur 7: Mulige områder for bolig, Angvik og Flemma

Gjemneset og Bergsøya

Arealtilgang og grad av konflikt, særlig med jordbruksareal

- Områdene som er utpekt berører ikke innmark.

Utløses behov for økt kommunal service?

- En utvikling med et fåtall nye husstander kan knytte seg til allerede eksisterende kommunal service. Nye boliger på Bergsøya vil styrke grunnlaget for barnehagen som ligger der allerede. Det antas at ny utbygging vil være så beskjedent i omfang at det ikke påvirker skole- og barnehagestruktur. Noen flere barn vil bli brukere av eksisterende skoleskysstilbud.

Utløses behov for ny infrastruktur som gang- og sykkelveier?

- Fra områdene vil det være fredelige internveier som fører til hovedveien og bussholdeplass. Som kjent er Bergsøya knyttet til resten av kommunen med Gjemnessundbrua. Her er det fortau, men broen kan likevel oppfattes som en vanskelig strekning for enkelte gående og syklende, som dermed er avhengige av bil eller buss for å komme til servicetilbud i kommunen utover den lokale barnehagen.

Blir forholdet mellom boliger og fritidsboliger ytterligere uklart?

- E39 og rv. 70 passerer sørvestspissen av Bergsøya som er det mest sentrale punktet på øya. Boligutbygging her vil tydeliggjøre dette som et boligområde til forskjell fra hytteområdet lenger øst. Gjemneset bør fortsatt være et levende helårs lokalsamfunn.

Landskapskvaliteter; utsikt, nærhet til sjø og/ eller fjell

- På begge steder vil flere av de mulige feltene ha flott utsikt og gode solforhold. Boligene ved den gamle kaien på Gjemneset og i feltet ved Vorpvika litt sør har spesielle kvaliteter i sin nærhet til sjøen.

Aktuelle boligtyper for stedet

- På Bergsøya er lokal service begrenset til barnehagen. Det er grunn til å anta at øya er best egnet til tradisjonell småhusbebyggelse. På Gjemneset er det mulig å utnytte den gamle kaien og nærheten til sjø ved Vorpvika til noe mer konsentrert utbygging. Her bør det vurderes utbyggingsformer som er bedre tilpasset bygningsmiljøet og kulturlandskapet enn hva et tradisjonelt småhusfelt vil være.

Mulige bomiljøkvaliteter

- Bergsøya og Gjemneset kan tilby gode tomter for eneboliger i hager. På Gjemneset og ved Vorpvika kan det være muligheter for tettere utbygging med felles utearealer. Barnehage er et aktivum for Bergsøya, mens nærheten til Batnfjordsøra er et pluss for boliger sør for Gjemnessundbrua. Begge områder nyter godt av nærheten til småbåthavnen ved Gjemnessundbrua.

Tomtestørrelse

- På Bergsøya ligger det til rette for normalt store eneboligtomter. Gjemneset kan være egnet for leiligheter ved kaien, mens feltene lenger sør kan organisere utbyggingen i små grupper tilpasset den gamle tunstrukturen.

Felles og private uteområder

- Utearealer vil på Bergsøya i hovedsak være tradisjonelle hager. Med en annen struktur på Gjemnes kan større grad av felles uteareal være aktuelt.

Energiløsninger

- Beskjedent omfang i utbyggingen gjør at det er mest sannsynlig med tradisjonelle individuelle løsninger.

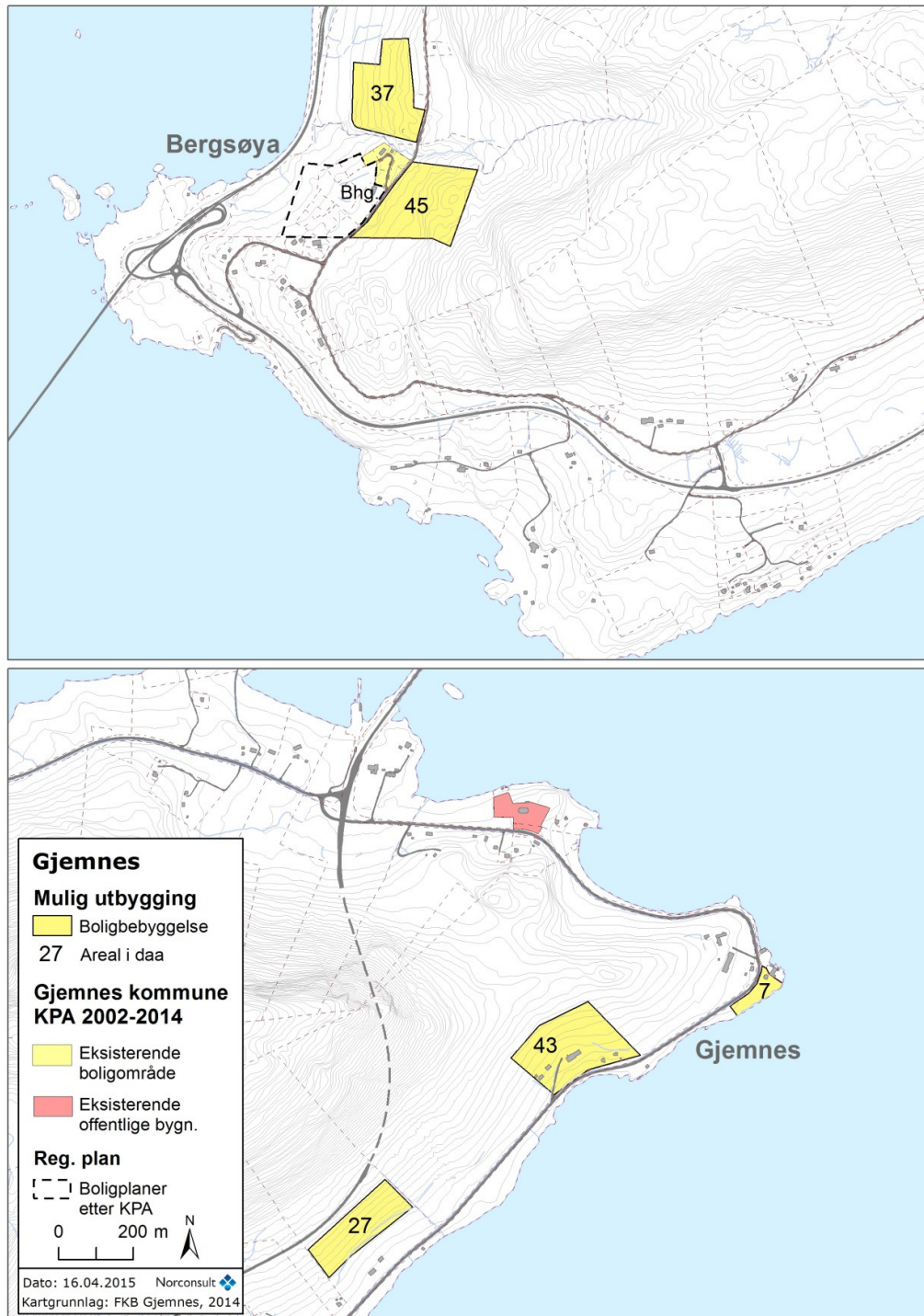
Prisnivå

- Det kan forventes høy pris for sjønært tomteareal og moderat prisnivå ellers.

Tabell 5: Potensielle boligområder på Gjemnes og Bergsøya

navn	brutto feltareal	netto feltareal, daa	frittliggende småhus	konsentrert småhus	bolig i sentrumsbygg*	til sammen	tetthet bolig/ daa
Bergsøya nordvest	37 daa	25 daa	antall 20	antall 0	antall 0	antall 20	0,8
Bergsøya øst	45 daa	30 daa	antall 20	antall 0	antall 0	antall 20	0,7
sum	82 daa	55 daa	antall 40	antall 0	antall 0	antall 40	0,7
Gjemneset	7 daa	5 daa	antall 0	antall 8	antall 0	antall 8	1,6
Gjemnes sør	27 daa	20 daa	antall 15	antall 0	antall 0	antall 15	0,8
Vorpvika	43 daa	30 daa	antall 10	antall 10	antall 0	antall 20	0,7
sum	77 daa	55 daa	antall 25	antall 18	antall 0	antall 43	0,8
sum samlet	159 daa	110 daa	antall 65	antall 18	antall 0	antall 83	0,8

* to- eller treetasjes bygninger med forretning/ service i 1. etasje og bolig i overetasjen(e).



Figur 8: Mulige områder for bolig, Gjemnes og Bergsøya.

Heggem/ Osmarka

Arealtilgang og grad av konflikt, særlig med jordbruksareal

- I dette området er det mulig å finne boligarealer uten at dette går på bekostning av innmark.

Utløses behov for økt kommunal service?

- En utvikling med et fåtall nye husstander kan knytte seg til allerede eksisterende kommunal service. Nye boliger vil kunne øke aktiviteten ved eksisterende idrettsanlegg for skiløping og riding og allaktivitetshuset i den nedlagte skolen. Det antas at ny utbygging vil være så beskjedent i omfang at det ikke påvirker skole- og barnehagestruktur. Noen flere barn vil få behov for skoleskyss til Angvik.

Utløses behov for ny infrastruktur som gang- og sykkelveier?

- Her kan fredelige internveier føre til hovedveien og bussholdeplass.

Bli forholdet mellom boliger og fritidsboliger ytterligere uklart?

- Dette er ikke en vesentlig problemstilling for Heggem/ Osmarka, men nye boliger vil styrke lokalsamfunnet

Landskapskvaliteter; utsikt, nærhet til sjø og/ eller fjell

- De viste feltene kan få gode solforhold og med tynning av skogen få utsikt til vakkert kulturlandskap og Fosterlågen.

Aktuelle boligtyper for stedet

- Lokal service er begrenset til idrettsanlegg og kommunalt allaktivitetshus. Derfor er området trolig best egnet til tradisjonell småhusbebyggelse.

Mulige bomiljøkvaliteter

- Her ligger det godt til rette for å tilby gode tomter for eneboliger i hager.

Tomtestørrelse

- Heggem/ Osmarka har god arealtilgang sett i forhold til sannsynlig etterspørsel, og det kan være aktuelt å legge til rette for større eneboligtomter enn normalt.

Felles og private uteområder

- Utearealer vil her i hovedsak være tradisjonelle hager.

Energiløsninger

- Beskjedent omfang i utbyggingen gjør at det er mest sannsynlig med tradisjonelle individuelle løsninger.

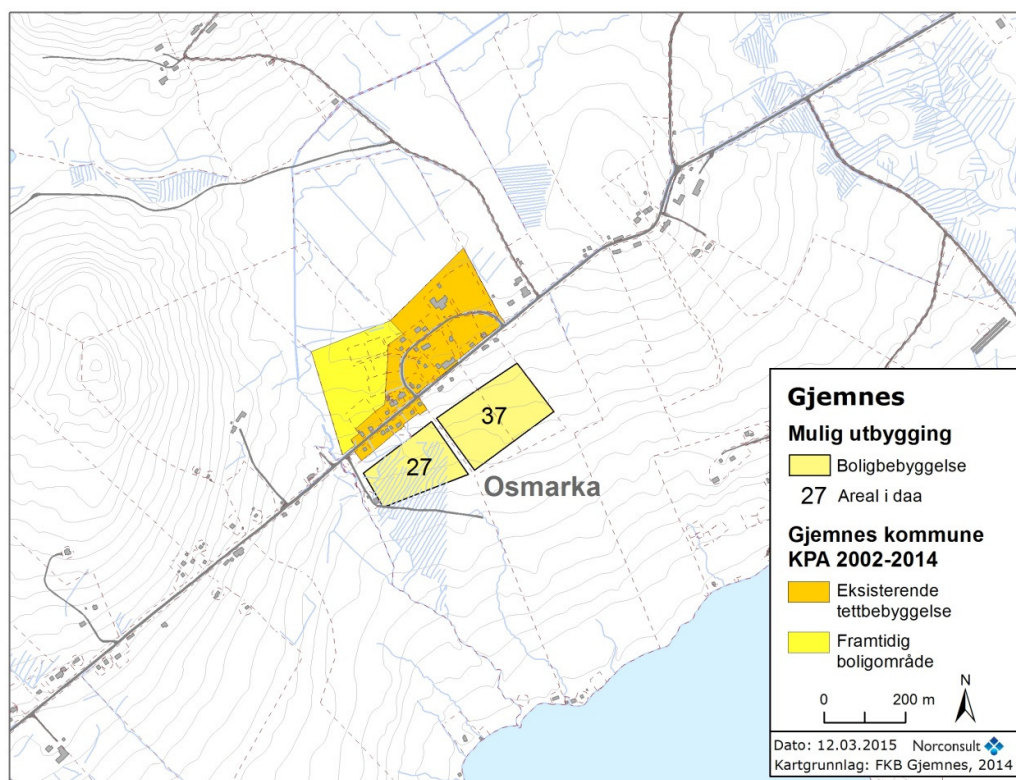
Prisnivå

- Det må kunne forventes relativt lave tomtepriser.

Tabell 6: Potensielle boligområder ved Heggem/ Osmarka

navn	brutto feltareal	netto feltareal, daa	frittliggende småhus	konsentrert småhus	bolig i sentrumsbygg*	til sammen	tetthet bolig/ daa
Heggem vest	37 daa	25 daa	antall 20	antall 0	antall 0	antall 20	0,8
Heggem øst	27 daa	20 daa	antall 15	antall 0	antall 0	antall 15	0,8
sum	64 daa	45 daa	antall 35	antall 0	antall 0	antall 35	0,8

* to- eller treetasjes bygninger med forretning/ service i 1. etasje og bolig i overetasjen(e).



Figur 9: Mulige områder for bolig, Heggem/ Osmarka.

Oppsummering og anbefaling

Et nytt felles sykehus for Nordmøre og Romsdal lagt til Hjelset kan være en vekstimpuls for Gjemnes kommune. Samtidig vil andre arbeidsplasser i byene Kristiansund og Molde være viktige for Gjemnes- samfunnet. Nye boliger bør bygge opp under eksisterende sentre, i særlig grad kommunesenteret, og de bør ligge til hovedforbindelsen mellom de to nabobyene, E39, rv. 70 og fv. 665.

Boligutviklingen bør i all hovedsak legges til Batnfjordsøra, for å bygge opp under tjenestetilbudet her og samtidig legge til rette for en rasjonell drift av ulike offentlige tjenester. Batnfjordsøra ser samtidig ut til å være det stedet i kommunen som i størst grad kan oppnå universell utforming av forbindelser mellom ulike delområder. Mål om samordnet areal- og transportplanlegging tilsier at Batnfjordsøra bør få hovedtyngden av ny boligbygging, og det er her det kan være aktuelt å la stedsutvikling gå på bekostning av landbruksarealer, noe som bør unngås andre steder i kommunen.

Batnfjordsøra har tilstrekkelige arealreserver. Tidlige avklaringer for å fastsette nye boligområder kan gjelde trasé for fremtidig E39 gjennom tettstedet og aktuelle tiltak mot skred- og flomfare. Ny sentrumsbebyggelse med innslag av boliger bør ønskes velkommen med en kommunal holdning til utforming av offentlige utearealer i sentrumsområdet. For å kunne tilby boligkjøpere noen valgmuligheter, kan det være grunn til å tillate at utbygging begynner både i Solsida og på Gjemnesstranda og Nåstad.

For å styrke hele kommunen, kan det legges til rette for en viss befolkningsvekst i Torvikbukta. Herfra er det akseptabel pendleravstand med en snau halvtimes kjøring til Hjelset og kort vei til Batnfjordsøra. Stedet kan derfor være attraktivt for pendlere både til nytt sykehus og internt i kommunen. Tilgjengelig sentralt areal er begrenset, og dersom det skulle bli et stort utbyggingspress i Torvikbukta, kan det bli nødvendig å undersøke situasjonen for Torviknes og konflikt med kulturminneverdier nærmere. For prioritering av utbyggingsareal bør Torvikbukta være lokalisering nummer to i kommunen.

Angvik har noe lokal service og et vesentlig antall bedrifter og arbeidsplasser. Herfra er det også akseptabel avstand til Hjelset, med en drøy halv times kjøring, men avstanden til kommunesenteret er lenger enn fra Torvikbukta. I Angvik er det flere mulige boligfelt å velge mellom og det vil være viktig å prioritere rekkefølge for utbygging. Tilrettelegging for boligbygging vil styrke Angvik som lokalsamfunn og det virker rimelig å se stedet som nummer tre når det gjelder lokalisering av nye boliger.

Gjemneset og Bergsøya ligger direkte knyttet til E39 og kan til en viss grad supplere Batnfjordsøra. Stedene har akseptabel pendleravstand både til Hjelset og Kristiansund og samtidig kort vei til Batnfjordsøra. Derfor vurderes stedene som

strategisk godt plassert, selv om lokal service er begrenset til kirke og barnehage. I prioritering for utbygging kommer Gjemneset og Bergsøya ut ganske likt med Angvik, altså som nummer tre etter Batnfjordsøra og Torvikbukta. Omfanget av ny boligbygging vil trolig være begrenset og det er grunn til å ta ett felt av gangen på hver side av broen. Utbygging ved kaien på Gjemneset er en spesiell situasjon og her er det rom for å åpne for utbygging av et annet felt i tillegg.

Heggem/ Osmarka er et lite sted, men det er kort vei til Torvikbukta og til Angvik med kommunal barnehage og skole. Ikke mindre viktig er det korte avstanden til Hjelset og det planlagte sykehuset, som ligger ca. 20 minutters kjøring unna, noe som kan være svært viktig for noen. Stedets, i utgangspunktet, beskjedne størrelse tilsier at det ikke bør skje en omfattende utbygging her og Heggem/ Osmarka foreslås prioritert etter Angvik og Gjemneset/ Bergsøya.

Flemma kan ses i sammenheng med Angvik. Avstanden til Hjelset og Batnfjordsøra er omtrent lik, men det lokale tjenestetilbudet er svært lite og derfor er det liten grunn til å prioritere boligbygging her.

For andre bygder i kommunen, som Øre og Storlandet, kan det legges til grunn at det er ønskelig med en begrenset nybygging av boliger, med hovedhensikt å opprettholde levende lokalsamfunn.

Tabellen under oppsummerer arealene som er omtalt i notatet. Det er mye større arealer enn hva den sannsynlige boligveksten krever, og videre arbeid vil være å avklare hvilke arealer som av ulike årsaker er uaktuelle og hvilke arealer kommunen ønsker å prioritere.

Tabell 7: Potensielle områder for boligbygging i Gjemnes, fordelt på bygder

navn	brutto feltareal	netto feltareal	frittliggende småhus	konsentrert småhus	bolig i sentrumsbygg*	til sammen	tetthet bolig/ daa
Batnfjordsøra	841 daa	295 daa	antall 105	antall 120	antall 20	antall 245	0,8
Torvikbukta	32 daa	17 daa	antall 10	antall 8	antall 0	antall 18	1,1
Angvik	66 daa	49 daa	antall 27	antall 12	antall 0	antall 39	0,8
Flemma	56 daa	38 daa	antall 30	antall 0	antall 0	antall 30	0,8
Bergsøya	82 daa	55 daa	antall 40	antall 0	antall 0	antall 40	0,7
Gjemneset	77 daa	55 daa	antall 25	antall 18	antall 0	antall 43	0,8
Osmarka	64 daa	45 daa	antall 35	antall 0	antall 0	antall 35	0,8
sum samlet	1218 daa	554 daa	antall 262	antall 138	antall 20	antall 450	0,8

* to- eller treetasjes bygninger med forretning/ service i 1. etasje og bolig i overetasjen(e).

