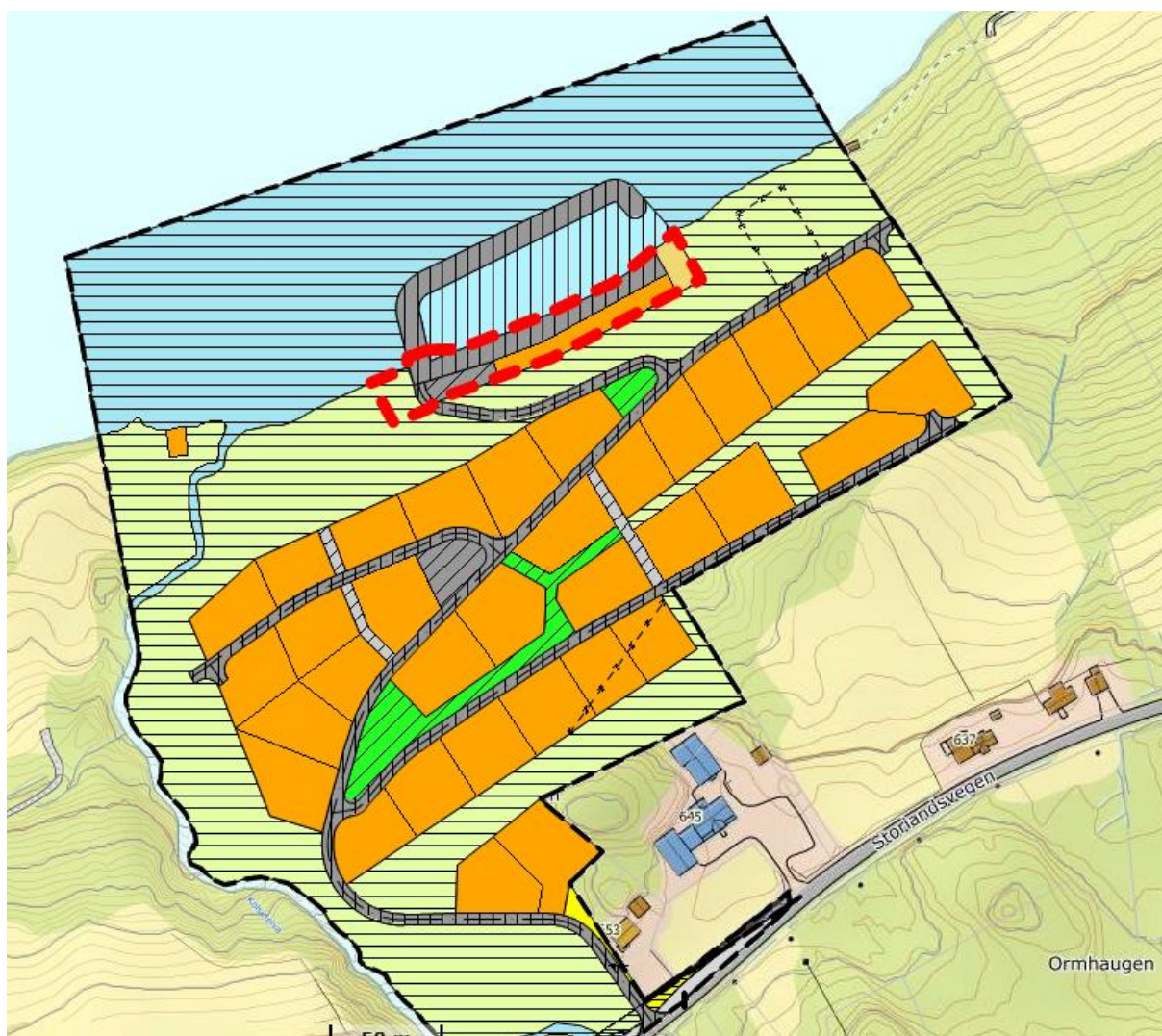


MINDRE REGULERINGSENDRING- DEL AV KOLSET OG STOKKE HYTTEFELT I GJEMNES KOMMUNE.

Planbeskrivelse



Dato: 29.01.2021

Revidert: 22.04.2021

Saksnummer:

Innhold

1. BAKGRUNN FOR ENDRINGEN.....	3
2. NØKKELOPPLYSNINGER.....	3
3. PROSSESS	3
4. GJELDENDE PLANSTATUS	4
5. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)	5
5.1 Plassering.....	5
5.2 Landbruk-, natur- og ressursgrunnlaget/markslag/grunnforhold	6
5.3 Topografi/landskapstrekk	8
5.4 Verneinteresser/kulturminner.....	8
5.5 Trafikkforhold.....	9
6. Beskrivelse av planforslaget.....	10
6.1 Arealoppgave	10
6.2 Risiko og sårbarhet, jf. sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarhet i samfunnsplanleggingen.....	11
7. Konsekvenser av planforslaget.....	12
7.1 Eksisterende reguleringsplaner	12
7.2 Konsekvenser for landskap og topografi	12
7.3 Konsekvenser for verneinteresser/kulturminner.....	12
7.4 Konsekvenser for naturmangfold.....	12
7.5 Konsekvenser for den trafikale situasjonen.....	13
7.6 Konsekvenser for teknisk infrastruktur	13
7.7 Risiko- og sårbarhetsanalyse.....	13

1. BAKGRUNN FOR ENDRINGEN

I forbindelse med utbygging av Kolset hyttefelt (Maihaugen), har utbygger et ønske om å revidere gjeldende reguleringsplan for naustområdet og parkeringsplassen nede ved planlagt småbåthavn.

Tillatelse til veg, VA- anlegg, felles parkeringsplass, molo og småbåthavn er gitt i sak 2016/2452 16.01.2017 og sak 2018/11457 26.03.2017. Utslippstillatelse i sak 2016/2452 er gitt 26.03.2017. Ferdigattest for VA- anlegget, slamavskiller og deler av veganlegget er gitt 20.04.2020 (sak 20/00082).

Ved å flytte fram naustene og friluftsområdet i bakkant av naustene, utnyttes området bedre og man tar mer hensyn til terrenget. Planlagte tiltak vil passe bedre inn med omgivelsene. Område for slamavskiller flyttes til vestsiden av småbåthavna og naustene, i tråd med tillatelse av 16.01.2017 (sak 2016/2452).

2. NØKKELOPPLYSNINGER

Adresse	Sørteigvegen, 6633 Gjemnes
GID	Gnr 57, bnr 14
Gjeldende planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	Naust, slamavskiller og parkering
Forslagstiller	Maihaugen Utvikling AS
Grunneiere (sentrale)	Maihaugen Utvikling AS
Plankonsulent	Angvik Prosjektering AS
Hovedformål i ny plan	Naust
Planområdets areal i daa	Ca 4 daa
Komplett forslag levert, dato	01.02.2021

3. PROSSESS

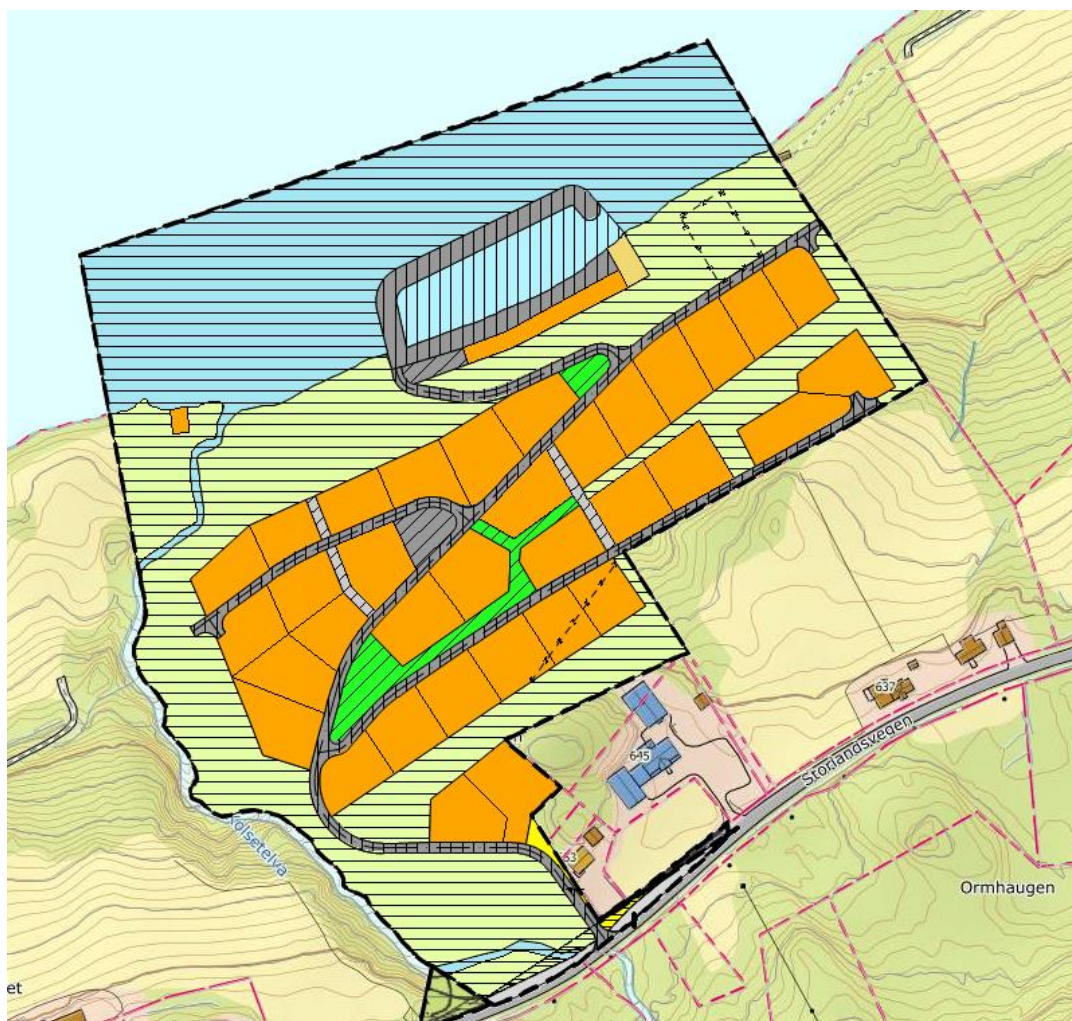
Utbygger har vært i kontakt med Gjemnes kommune og det er avholdt befarings på stedet vedrørende ønsket om reguleringsendring. Gjemnes kommune skriver i epost av 06.01.2021 at de anser at saken kan behandles som en mindre reguleringsendring. Videre opplyses det i epost fra Gjemnes kommune datert 14.01.2021 følgende:

- Det skal utarbeides en kort planbeskrivelse som redegjør for endringene samt behovet for reguleringsendringen og konsekvensene av endringene.
- Planbestemmelser. Dersom det skal gjøres endringer i planbestemmelsene skal disse innarbeides inn i de eksisterende bestemmelsene. Dersom det ikke gjøres endringer i planbestemmelser skal det i planbeskrivelsen opplyses om at disse forblir uendret.

- Plankartet med endringen skal fremstilles digitalt. Oppdatert kartfil sendes kommunen i sosi-format og som pdf.
- Når kommunen mottar komplett planforslag sendes dette til høringsinstansene, samt eiere og festere av eiendommer som berøres av tiltaket med høringsfrist på 3 uker (lengre dersom den faller innenfor ferietider). Dersom noen av disse har innvendinger til forslaget kan ikke prosessen fortsette som en mindre endring og må behandles som en ordinær reguleringsendring.

4. GJELDENDE PLANSTATUS

Planområdet er omfattet av reguleringsplan for Kolset og Stokke hyttefelt, planid 20090007: (www.gjemnes.kommune.no):



Planområdet er avsatt til naust, småbåtanlegg landdel, slamavskiller/VA- anlegg, friluftsområde og felles parkering i gjeldende reguleringsplan.

5. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)

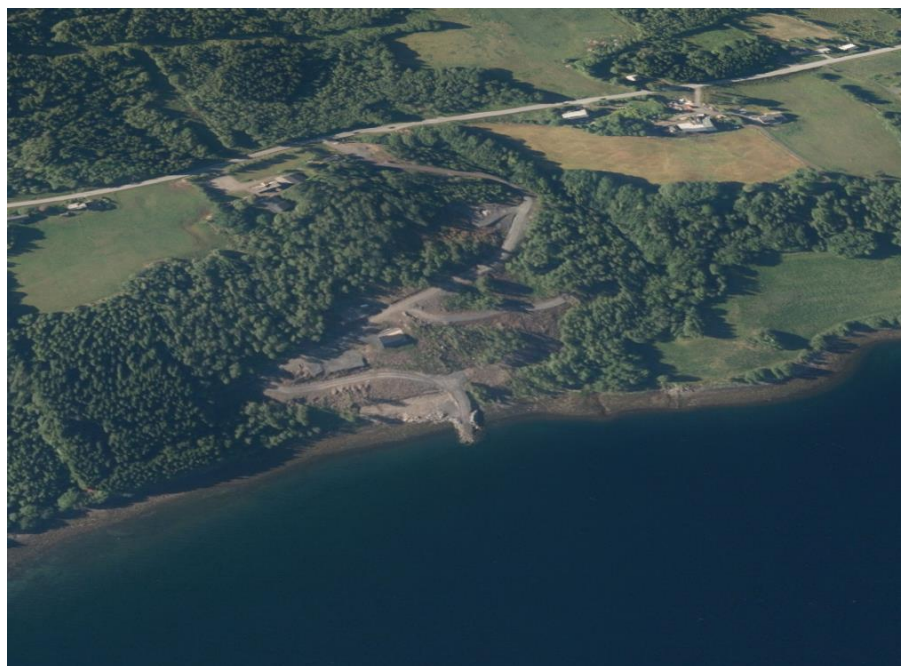
5.1 Plassering

Planområdet ligger nede ved Kvernesfjorden i Kolsetbukta, Gjemnes kommune, 15 minutters kjøretur fra Batnfjordsøra og Eide, 25 minutters kjøretur fra Kristiansund og 50 min fra Molde:

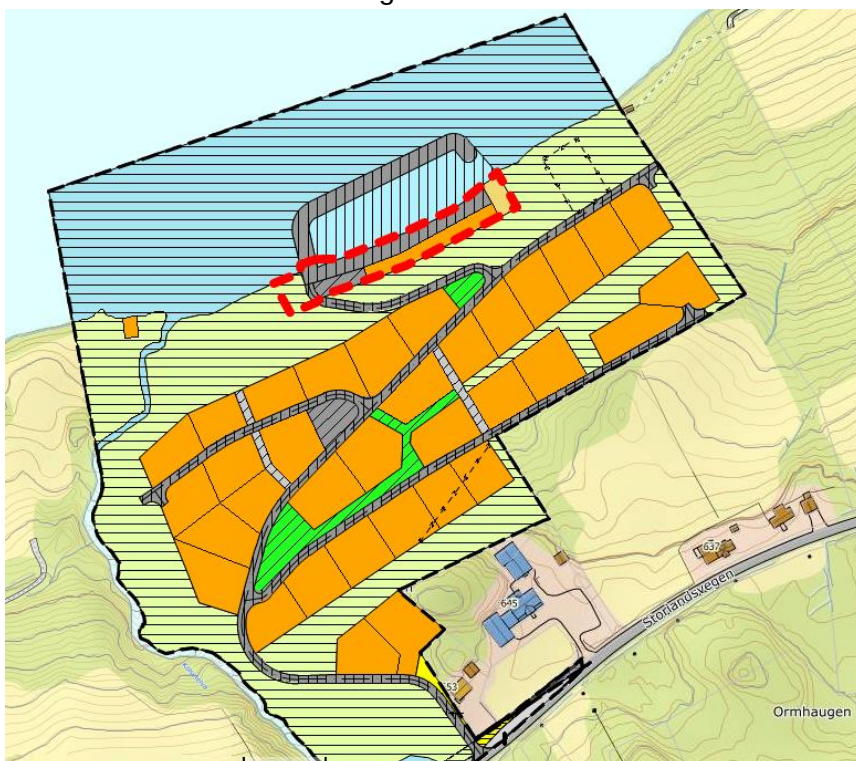
Fra www.gjemnes.kommune.no:



Fra <https://www.norgebilder.no>, området sett fra sør:

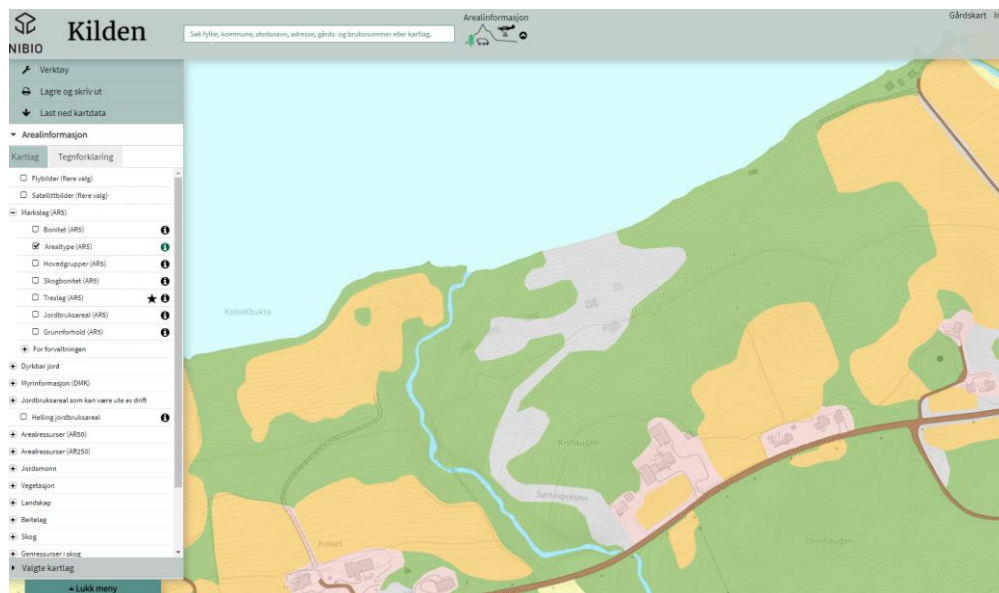


Planområdet markert i rødt og er ca 4 daa:

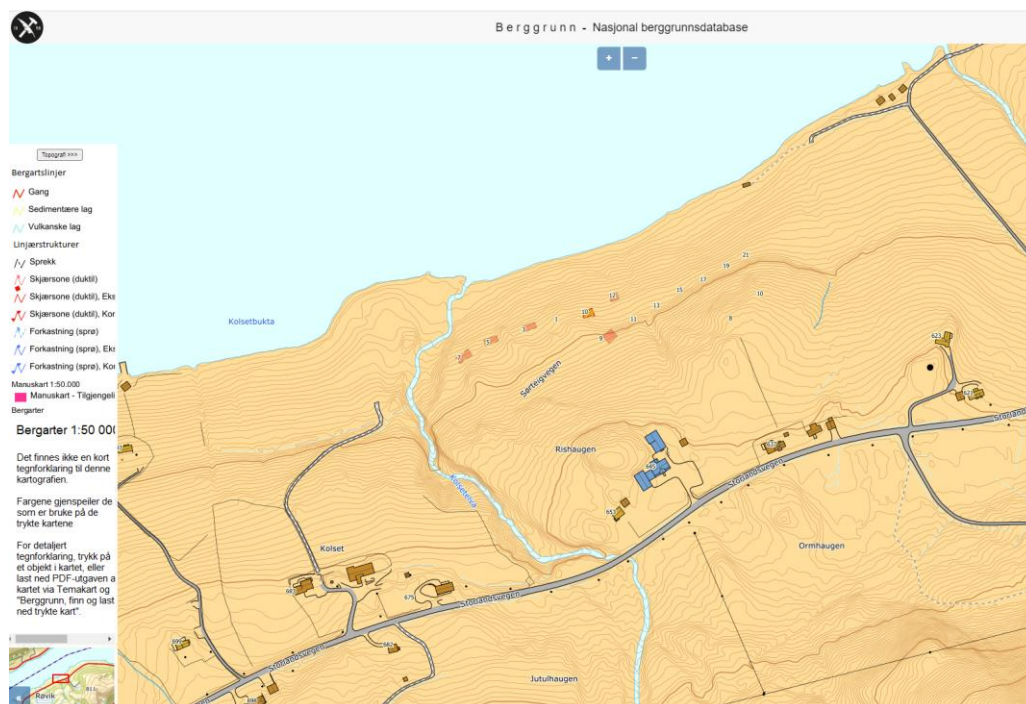


5.2 Landbruk-, natur- og ressursgrunnlaget/markslag/grunnforhold

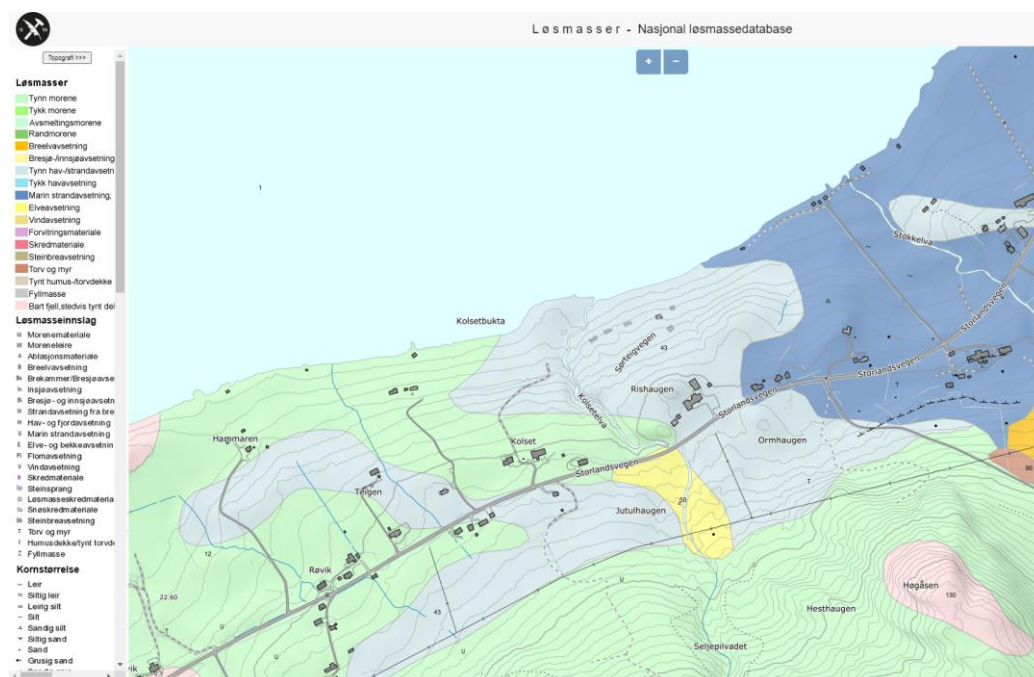
Planområdet består av skogområde og åpen fastmark (<https://kilden.nibio.no>):



Berggrunnen består av Paragneis, amfibolitt (http://geo.ngu.no/kart/berggrunn_mobil/):



Området er dekt av hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Grunnfendte områder/hyppige fjellblotninger. Tykkelsen på avsetningene er normalt mindre enn 0,5 meter, men den kan helt lokalt være noe større. (http://geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/):

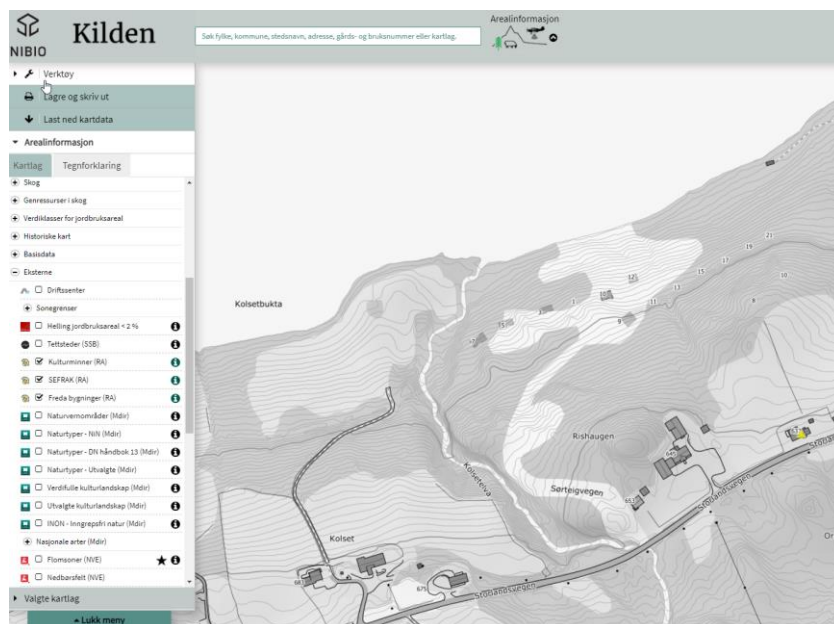


5.3 Topografi/landskapstrekk

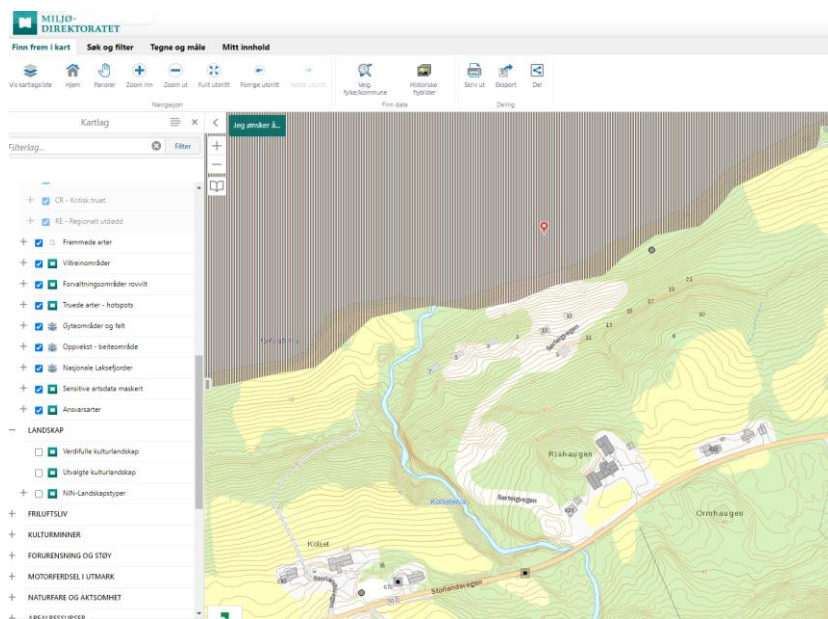
Planområdet ligger nede ved fjorden i en nord- vestvendt helling med gjennomsnittlig stigning på 1:4.

5.4 Verneinteresser/kulturminner

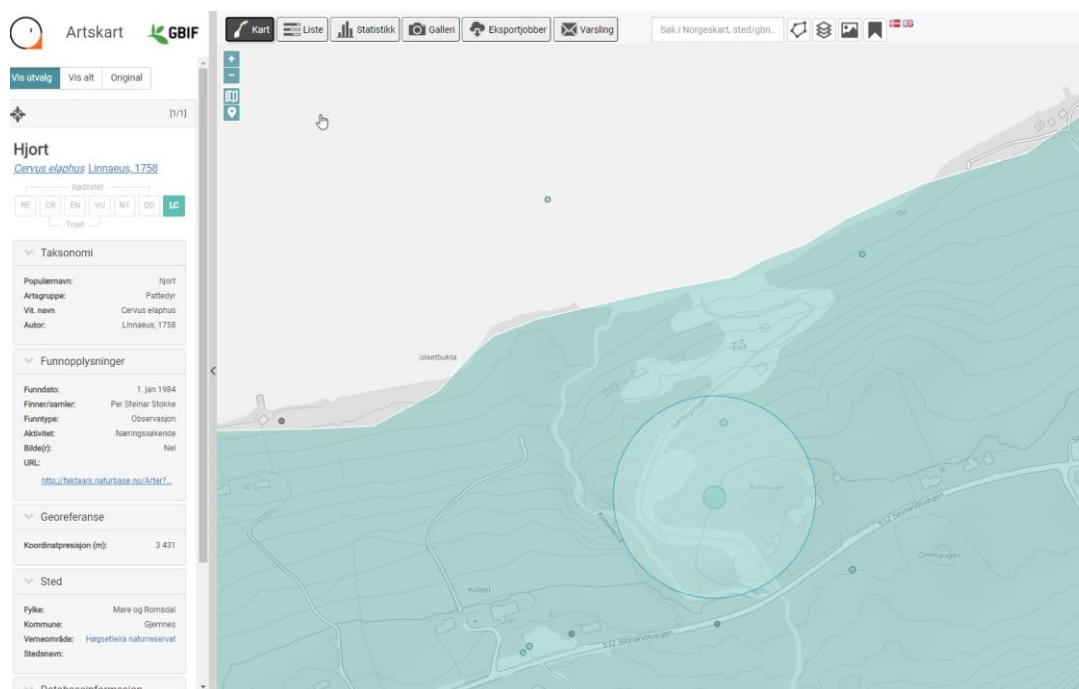
Området er regulert fra før, planid 2009007. <https://kilden.nibio.no> ble sjekket 21.01.2021. Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet:



<http://kart.naturbase.no/> ble undersøkt 21.01.2021. Kvernesfjorden er et lokalt viktig gyteområde for torsk.



<http://artskart.artsdatabanken.no> ble undersøkt 21.01.2021:



Det er ikke registrert truede/sårbare arter i eller i nærheten av planområdet. Det er registrert område for hjort og det er registrert piggsvin, håret engtege, lang gressblomsterflue og hvit fluesopp i området. Dette er alle livskraftige arter (LC).

5.5 Trafikkforhold

Adkomst til planområdet er via Storlandsvegen (fylkesveg) og Sørteigvegen (privat veg).
(<https://www.google.com/maps>):



6. Beskrivelse av planforslaget

6.1 Arealoppgave

Arealtabell

	Areal (daa)
Pbl §12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	
Avløpsanlegg (BAV)	0,6
Naust (BUN)	1,3
Sum areal denne kategori:	1,9
Pbl §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Parkering (f_SPA)	0,6
Sum areal denne kategori:	0,6
Pbl §12-5. Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift.	
Friluftsmål (LF1 og LF2)	1,1
Sum areal denne kategori:	1,1
Pbl §12-6. Hensynssoner	
Flomfare (H320) Havnivåstigning og stormflo	1,7
Sum areal denne kategori:	1,7
Totalt alle kategorier:	3,6

Forslaget om mindre reguleringsendring legger opp til at naust og felles parkeringsplass plasseres lenger nord enn i opprinnelig reguleringsplan. I tillegg legges det inn en ekstra sone med friluftsområde bak naustene. Areal for slamavskiller er lagt rett vest for adkomstvegen i tråd med faktisk plassering av anlegget og i tråd med tillatelse av 16.01.2017 (sak 2016/2452).

Byggegrense mot sjø følger innlagt byggegrense i plankartet. **For f_SPA og BAV følger byggegrense mot sjø formålsgrensen.**

Følgende planbestemmelser fra gjeldene reguleringsplan videreføres for forslag til mindre reguleringsendring:

§6.2 Særskilt anlegg- slamavskiller gjelder for avløpsanlegg- BAV

§4-1-13 **er utvidet og** gjelder for naustområde- BUN

§6.5 Friluftsområde på land gjelder for friluftsmål- LF1- LF2

§7.1 Felles parkeringsareal gjelder for parkering- f_SPA

Ny planbestemmelse §3.5 og §6.8 legges til:

§3.5 Byggegrenser: Byggegrenser vises i plankartet. Byggegrense mot sjø følger innlagt byggegrense i plankartet. For f_SPA og BAV følger byggegrense mot sjø formålsgrensen.

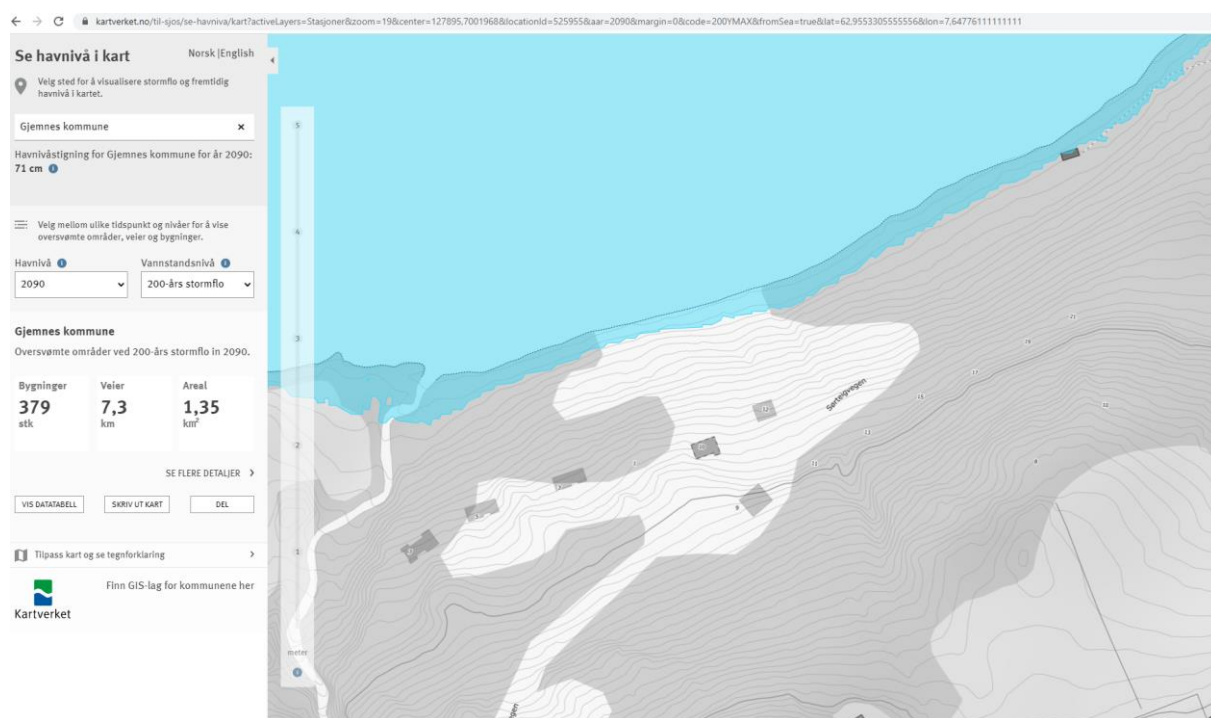
§6.8 Hensynssone H320

Hensynssone H320 viser 200 års stormflo med klimapåslag. Tiltak innenfor sonen må tilfredsstille sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift TEK17 §7-2, andre ledd. F1- tiltak skal ligge på minimum kote +2.5 (NN2000).

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

ROS- skjema er gjennomgått 21.01.2021 og følger vedlagt. www.gislink.no, <https://atlas.nve.no> og <https://kartverket.no/til-sjos/se-havniva> er benyttet som grunnlag.

Planområdet ligger innenfor område for framtidig havnivåstigning og stormflo <https://kartverket.no/til-sjos/se-havniva>:



Jfr <https://kartverket.no/til-sjos/se-havniva> er sikkerhetsklasse F1 (TEK17) oppgitt å være på kote +2.50 (NN2000) for planlagte tiltak. Parkeringsplass og naust skal dermed legges på minimum kote +2.50 (NN2000).

7. Konsekvenser av planforslaget

7.1 Eksisterende reguleringsplaner

Planområdet ligger innenfor og erstatter del av reguleringsplan for Kolset og Stokke hyttefelt, planid 20090007. Planforslaget legger opp til justeringer av formålslinjer, men beholder arealformålene naust og parkering fra gjeldende reguleringsplan.

7.2 Konsekvenser for landskap og topografi

Planforslaget legger til rette for at man kan unngå større fjellskjæringer og dermed få en bedre tilpasning til omkringliggende terreng og landskap enn i eksisterende reguleringsplan. Naustene er planlagt lagt på kote +2.5 jfr punkt 6.2 over.

7.3 Konsekvenser for verneinteresser/kulturminner

Det er ikke registrert verneinteresser eller kulturminner som vil bli påvirket av planlagte reguleringsendring. Se punkt 5.4 over.

7.4 Konsekvenser for naturmangfold

Naturmangfoldlovens §7 innebærer at begrunnelsen for offentlige myndighetsbeslutninger skal vise hvordan prinsippene i lovens §§8-12 er kommet inn i den konkrete saken og hvilken vekt de er tillagt.

§8 stiller krav til kunnskapsgrunnlaget og pålegger myndighetene å bygge på vitenskapelig kunnskap når det treffes beslutninger som kan påvirke naturmangfoldet. Det er foretatt søk i <http://artskart.artsdatabanken.no> og www.naturbase.no uten at å finne registreringer for truede eller sårbare arter innenfor planområdet (jfr. kapittel 5.4).

§9 i Naturmangfoldloven inneholder føre-var-prinsippet, som er en retningslinje for hvordan myndighetene skal håndtere tilfellene hvor det er tvil om konsekvensene for miljøet. Føre-var-prinsippet vil dermed komme til anvendelse i situasjoner hvor man ikke har slik tilstrekkelig kunnskap. Ved potensiale for stor skade, bør føre-var-prinsippet tillegges stor

vekt. I dette tilfellet ansees det som at det foreligger tilstrekkelig kunnskap og at potensialet for stor skade er liten. Føre-var-prinsippet blir derfor tillagt liten vekt.

Når det gjelder naturmangfoldloven § 10 om samlet belastning så vises det til at området som er planlagt regulert fra før er regulert i reguleringsplan for Kolset og Stokke hyttefelt. Det foreligger ikke informasjon om viktige biotoper eller andre viktige registreringer i området.

Naturmangfoldloven § 11 omhandler at kostnadene for å hindre/begrense skade på naturmangfoldet skal bæres av tiltakshaver. Dette er ikke aktuelt i dette tilfellet, da det hverken finnes registreringer eller mistanke om viktige biotoper i området som kan ta skade av en utbygging som planlagt.

Virksomhet, tiltak og aktiviteter skal gjennomføres med de teknikker, driftsmetoder og den lokalisering som gir det beste samfunnsmessige resultat jf. naturmangfoldloven § 12.

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

7.5 Konsekvenser for den trafikale situasjonen

En utbygging som planlagt vil ikke føre til noe økt trafikk i forhold til eksisterende plangrunnlag. Parkeringsbehov for naustene er dekt i forslag til mindre reguleringsendring.

7.6 Konsekvenser for teknisk infrastruktur

Planforslaget legger opp til å flytte areal for slamavskiller til vestsiden av adkomstvegen der anlegget er omsøkt og godkjent bygd, jfr sak 2016/2452 av 16.01.2017. Planforslaget fører til samsvar mellom reguleringsplan og virkelighet og vil etter plankonsulentens sitt syn ikke ha noen spesielle konsekvenser.

7.7 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Se kapittel 6.2. Naust og parkeringsplass vurderes å ligge i sikkerhetsklasse F1 for flom og stormflo. Planlagte tiltak, parkering og naust, må derfor legges på minimum kote +2.5 (NN2000).