



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskapet	13/19	25.03.2019
Kommunestyret	16/19	02.04.2019

030/005, 030/039, 030/042 mfl. Reguleringsplan for ny sjukeheim og eventuelt andre offentlig formål i Gjemnes- 2. gangs behandling av reguleringsplan.

Vedlegg

- 1 Gjemnes planbeskrivelse pr. 25.2.19
- 2 Rev. Plankart Gjemnes pr. 25.2.19
- 3 ROS-Gjemnes pr.25.2.19
- 4 Gjemnes RegBest pr. 25.2.19
- 5 Geoteknisk rapport - ERA Geo - Batnfjord sykehjem
- 6 NVE si tilbakemelding - Spørsmål om å trekke motsegn - Reguleringsplan for nytt sykehjem - Gjemnes kommune
- 7 Gjemnes kommune. Reguleringsplan for ny sjukeheim. Trekking av motsegn.
- 8 Merknader 1.gang Høring
- 9 Merknader oppstart

Vedlegg fra 1.gangs behandling

- 10 Oppstartsmøte sykehjem
- 11 melding om oppstart
- 12 Illustrasjonsplan
- 13 Sol skygge
- 14 Flom kart
- 15 Flom notat
- 16 Skred og ras kart
- 17 Skred og ras notat
- 18 Rapport Kvikkleire
- 19 Geoteknisk datarapport
- 20 Barnetraffikk Batnfjordskolen
- 21 Støyvarselkart
- 22 KU for sjukeheimstomt
- 23 Notat møte reguleringsplan ny sjukeheim 040917
- 24 Arkeologisk registrering
- 25 Fylkesmannen i MR 29.6.17 Merknad fastsatt planprogram.

Rådmannens forslag til vedtak

Kommunestyret vedtar reguleringsplan for ny sjukeheim og eventuelt andre offentlige formål i Gjemnes med revidert plankart og reviderte planbestemmelser datert 25.02.2019.

Rådmannen i Gjemnes 11.03.2019

Behandling i Formannskapet - 25.03.2019

Enstemmig forslag til vedtak

Kommunestyret vedtar reguleringsplan for ny sjukeheim og eventuelt andre offentlige formål i Gjemnes med revidert plankart og reviderte planbestemmelser datert 25.02.2019.

Behandling i Kommunestyret - 02.04.2019

Repr. Øyvind Silset, AP tok opp spørsmål vedrørende sin habilitet, basert på (fjernt) slektskap og nært vennskap med grunneier. Ordfører foreslo at Silseth erklæres inhabil.

Ordførers forslag ble **enstemmig vedtatt**.

Repr. Rolv Sæter, SV framsatte følgende tilleggsforslag:

Arealet i forslaget til reguleringsplan blir redusert til 6 daa, arealet som nytt sjukeheimsbygg treng. Landbrukskommunen Gjemnes må ta omsyn til jordvern og landbruksinteresser. Nybygget vil frigjere eksisterende sjukeheim med tomteareal til andre framtidige offentlige formål. Etterbruk av eksisterende sjukeheimsområde må med i kommuneplanarbeidet.

Repr. Jon Hals, H framsatte følgende tilleggsforslag:

Kommunestyret ber om at administrasjonen utreder en sak om kompensasjon for bortfall av den lille gressbanen med å inngå avtale om 1/3-modellen når BIL skal bygge ny kunstgressbane.

Forslaget fra Repr. Rolv Sæter, SV ble satt opp imot formannskapetets forslag.

Repr. Rolv Sæter, SV fikk **1 stemme**, og formannskapetets forslag til fikk **15 stemmer**.

Deretter ble det votert over Repr. Jon Hals, H sitt tilleggsforslag, forslaget ble enstemmig vedtatt

Vedtak 15 mot 1 stemme - tilleggforslag enstemmig vedtak

Kommunestyret vedtar reguleringsplan for ny sjukeheim og eventuelt andre offentlige formål i Gjemnes med revidert plankart og reviderte planbestemmelser datert 25.02.2019.

Kommunestyret ber om at administrasjonen utreder en sak om kompensasjon for bortfall av den lille gressbanen med å inngå avtale om 1/3-modellen når BIL skal bygge ny kunstgressbane

Repr. Øyvind Silset, AP tiltrådte igjen møtet.

Saksutredning

Det vises innledningsvis til saksutredningen i PS70/17 og formannskapetets 1. gangs behandling av plansaken 10.10.2017.

Planprosess:

Milepæl	Dato	Kommentar
Vedtak om iverksette planlegging av nytt sjukeheimsbygg. Kommunestyret.	23.06.2015	Sak 36/15
Vedtak om arkitektkonkurranse for tomtealternativ 1 og 4. Kommunestyret.	13.12.2016	Sak 85/16
Oppstartsmøte reguleringsplan	23.01.2017	Plankonsulent og kommunen
Presentasjon av arkitektkonkurransen. Formannskapet.	14.03.2017	Sak 19/17
Vedtak om å melde planoppstart samt legge forslag til planprogram ut på høring. Formannskapet.	14.03.2017	Sak 20/17 og 21/17
Varsel om planoppstart og planprogram lagt ut til offentlig ettersyn	17.03.2017	Brev til berørte parter, 13 merknader
Fastsetting av planprogrammet i Kommunestyret.	30.05.2017	Sak 24/17
Kommunestyrets vedtak om valg av tomt.	20.06.2017	Sak 32/17
1. gangs behandling. Formannskapet.	10.10.2017	Sak 70/17. 1. gangs behandling i formannskapet
Innsigelse NVE og Fylkesmannen	16.11.2017 og 22.11.2017	
Geoteknisk rapport- ERA geo.	27.11.2018	Geoteknisk rapport ferdig.
Revidert planforslag Streken AS	25.02.2019	Jfr mottatte innspill fra 1. gangs høring.
Brev fra NVE og Fylkesmannen i Møre og Romsdal	06.03.2019	NVE og Fylkesmannen i Møre og Romsdal trekker innsigelsen
2. gangs behandling. Formannskapet	19.03.2019	2. gangs behandling i formannskapet

Formannskapet vedtok å legge ut saken til offentlig ettersyn i møtet 10.10.2017. Høringsperioden var 16.10.2017- 28.11.2017. Det kom inn totalt 7 merknader. Det kom innsigelse fra NVE og Fylkesmannen i Møre og Romsdal. NVE hadde innsigelse til planforslaget med bakgrunn i manglende vurdering/dokumentasjon av naturfare i området.

Fylkesmannen hadde innsigelse til planforslaget med bakgrunn i manglende vurdering/dokumentasjon av kvikkleire/kvikkleireskred i området. Fylkesmannen hadde også innsigelse inntil planbestemmelsene §8.2 og 13.4 sikret tilfredsstillende trygghet mot flom.

Med bakgrunn i innsigelsene ble ERA Geo og Lingen Grunnboring engasjert til å utføre supplerende grunnundersøkelser og rapportering. Grunnundersøkelsene ble utført i november 2018. Rapport var ferdig 27.11.2018.

Streken AS har revidert planforslaget i tråd med innkomne merknader og leverte 25.02.2019 revidert planforslag til Gjemnes kommune.

Samme dag ble de reviderte plandokumentene sendt NVE og Fylkesmannen i Møre og Romsdal hvor de ble bedt om å trekke innsigelsene. 06.03.2019 mottok Gjemnes kommune brev om at innsigelsene var frafalt.

Plankartet og reguleringsbestemmelsene er planens juridiske dokument. Planbeskrivelsen omtaler planens mål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området. Utarbeidede illustrasjoner som skisser og snitt er ikke juridisk bindende, men er med på å klargjøre hva planen innebærer av mulig utbygging i området. Planforslaget hjemler i hovedsak for følgende arealbruk:

Bygge- og anleggsområde (§2):

Området er avsatt til *offentlig eller privat tjenesteyting* og skal brukes til nytt sjukeheim og eventuelt andre offentlige eller private formål. Dette kan for eksempel være barnehage, institusjon, kirke, bedehus, administrasjonsbygg, kulturformidling, forsamlingslokale, konsulentvirksomhet, treningssenter mm. Tillatt bebygd areal er inntil 80% av tomtestørrelse inkludert parkeringsareal på bakkeplan. Bygg kan føres opp i inntil 5 etasjer.

Kjøreveg, gang-/ sykkelveg, annen veggrunn, kollektivholdeplass, kommunaltekniske anlegg (§3-7):

Vegene i området er regulert til offentlige vegger med en kjørebanebredde på 6 meter og gang-/ sykkelveg er regulert til offentlig formål og med 3 meters bredde. Videre er det avsatt areal til annen veggrunn/grøntareal til grøft/snøopplag og teknisk infrastruktur.

Øvrige formål:

I tillegg til ovennevnte formål inneholder planforslaget arealer avsatt til *bruk og vern av sjø og vassdrag, energianlegg/trafo, faresone flom (HS_320), faresone støy (HS_220), faresone skred (HS_310), hensynssone friskt (HS_140) og faresone høyspenningsanlegg (HS_370)*.

Forhold til overordnet plan:

Planforslaget er i tråd med forslag til ny kommuneplan som har vært på 1. høringsrunde og som skal til 2. gangs behandling 19.03.2019.

I forhold til gjeldende kommuneplan er det lagt opp til en omdisponering av et areal på ca 19.4 daa fra LNF til arealformål offentlig og privat tjenesteyting. Vurdering av tomtevalg og konsekvenser for tomtevalget framkommer av planbeskrivelsens kapittel 5.2 og kapittel 6

Vurdering

Planforslaget for reguleringsplan nytt sykehjem ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn av formannskapet i møte 10.10.2017. Høringsperioden var fra 16.10.2017-28.11.2017.

Det kom inn 7 merknader. Det kom innsigelse fra Fylkesmannen i Møre og Romsdal samt NVE med bakgrunn i manglende dokumentasjon av naturfare, flom og grunnforhold. I tillegg kom det noen merknader. Under er hovedpunktene i innsigelsene og merknadene gjengitt og kommentert i *kursiv*.

INNSIGELSE NVE, brev av 16.11.2017:

NVE har innsigelse til planforslaget med bakgrunn i manglende vurdering/dokumentasjon av naturfare i området. Dersom det blir gjort tilstrekkelig dokumentasjon av naturfare og konklusjonene blir innarbeidet i planforslaget vil grunnlaget for innsigelse falle bort. I alle områder under marin grense er det grunn til å være aktsom med hensyn til kvikkleireskred og tiltakshaver må eventuelt utrede og avgrense aktsomhets og fareområder samt dokumentere at det kan oppnås tilfredsstillende sikkerhet mot skred på dette plannivå. Det er verdt å merke seg at et utbyggingsområde kan ligge i utløpsområdet for et eventuelt kvikkleireskred, og at dette også må avklares.

Det er avvik mellom flomhøyde i plandokumentene og det er uklare formuleringer om byggehøyde. Dette bør vurderes på nytt.

NVE vil sterkt fraråde å gjøre tiltak langs elva som kan forverre flomsituasjonen, det vises i denne sammenheng til forslag om å etablere nytt jordbruksareal langs Batnfjordselva. Alle tiltak som planarbeidet legger opp til må utredes og hjemles i plandokumentene.

Det må komme klart frem hvem som har utført ROS- analysen.

Anbefaler å benytte arealbrukskategorien «Bruk og vern av sjø og vassdrag» for Kvennaelva.

Kommunen kan fastsette bredden på vegetasjonsbeltet i reguleringsplanen.

Kommentar:

Det ble sendt en henvendelse til NVE 04.12.2017 og kommet med noen tilleggsopplysninger i saken med tanke på innsigelsene. Tilbakemelding gitt pr telefon og epost 07.12.17:

«Som vi skriver i vår uttalelse datert 16.11.2017 mener vi at reell fare ikke er tilstrekkelig vurdert i planarbeidet. Planområdet er verken bekrefta eller friskmeldt i forhold til potensiell kvikkleirefare. I vedlegg til e-posten viser deres kontakt med geoteknisk kompetanse i Norconsult at de også finner datagrunnlaget for området mangelfullt til å konkludere om stabiliteten i og rundt området. Med hjemmel i Plan- og bygningslova og tilhørende teknisk forskrift (TEK17) kapittel 7, mener NVE at det ikke er tilstrekkelig å sette krav til videre vurdering i bestemmelsene til planen. Vi mener derfor at det må gjøres geoteknisk vurdering slik det er beskrevet i vår innsigelse til planforslaget».

De geotekniske undersøkelsene og vurderingene som er gjort høsten 2018 viser at området har tilfredsstillende sikkerhet mot kvikkleireskred. Dette er innarbeidet i de reviderte plandokumentene.

Tabellen i flomsonekartet sier 3,33 (for profil 731), det samme som ROS- analysen. Gjemnes kommune kan ikke se at det er forskjell. Det er lagt til en sikkerhetsmargin jfr NVE sine retningslinjer for flom (2011-2) noe som gir kotehøgde flomsikkert nivå: 3,8 m.o.h.

Omformulering av §8.2 (ny §9.2) og §13.4 (ny§14.4) for å sikre fremtidige tiltak mot flom er lagt inn i revidert planforslag.

Tiltak langs Batnfjordselva er tatt ut av planen. Det stilles krav om at matjord som fjernes fra planområdet skal benyttes i landbrukssammenheng (planbestemmelsene §14.1).

Hvem som har utarbeidet ROS- analysen er lagt inn i ROS- dokumentet; Streken.

«Bruk og vern av sjø og vassdrag» er lagt inn for Kvennaelva med tilhørende vegetasjonsbelte.

Planbestemmelsens §8.1 (ny§9.1) er justert jfr NVEs merknad.

Merknaden er tatt til følge.

INNSIGELSE Fylkesmannen i Møre og Romsdal, brev av 22.11.2017:

Fylkesmannen har innsigelse til planforslaget med bakgrunn i manglende vurdering/dokumentasjon av kvikkleire/kvikkleireskred i området. Fylkesmannen har også innsigelse inntil planbestemmelsene §8.2 og 13.4 sikrer tilfredsstillende trygghet mot flom. Fylkesmannen har ikke innsigelse med tanke på omdisponering av landbruksareal, men legger til grunn at kommunen skal vurdere avbøtende tiltak for landbruket med høy arealutnyttelse og at kommunen tar stilling til hvordan overskuddsmassene skal brukes. Jorda bør brukes i

landbrukssammenheng, for eksempel til nydyrking. Samtidig legges det til grunn at kommunen strekker seg langt for å finne dyrkbar erstatningsareal. Planbestemmelsene §8.2 og §13.4 må sikre alle tiltak i planområdet mot flom.

Kommentar:

Det ble sendt en henvendelse til Fylkesmannen i Møre og Romsdal 04.12.2017 og kommet med noen tilleggsopplysninger i saken med tanke på innsigelsene. Innsigelsen kunne ikke trekkes med bakgrunn i å stille rekkefølgekrav til grunnundersøkelser. Grunnundersøkelsene måtte utføres i forbindelse med planprosessen.

De geotekniske undersøkelsene og vurderingene som ble gjort høsten 2018 viser at området har tilfredsstillende sikkerhet mot kvikkleireskred. Dette er innarbeidet i plandokumentene. Det er lagt inn høy arealutnyttelse i planbestemmelsene samtidig som det ligger inne foreslåtte avbøtende tiltak i forslag til kommuneplan når det gjelder nydyrking/oppdyrking av nye arealer. Kommunen vil jobbe for å finne dyrkbar erstatningsareal/bli enig med grunneier om erstatning. Overskuddsmasse skal brukes i landbrukssammenheng (f. eks til nydyrking) jfr planbestemmelsene §14.1. Planbestemmelsene §8.2 (ny§9.2) og §13.4 (ny§14.4) er justert i henhold til merknaden.

Merknaden er tatt til følge.

Thorleif Indergård, brev av 17.11.2017:

Viser til Fylkesmannen sin merknad i forbindelse med høring av planprogrammet og melding om planoppstart om at dersom tomtealternativ 4 lar seg realisere, kan tap av matjord ikke forsvares. Det skal særs gode og veldokumenterte grunner til for å omdisponere viktige jordbruksareal jfr nasjonal jordvernstrategi.

Lister opp fordeler og ulemper for tomtealternativ 4.

I tillegg til ny sykehjemstomt på 6 daa innebærer reguleringsforslaget også barnehagetomt på 7,5 daa og ledig tomteareal på 6,1 daa.

Tomtealternativ 4 er absolutt gjennomførbart og det er ikke nødvendig med barnehagetomt og framtidig behov.

Jordbruksarealet som er tenkt omregulert er helt nødvendig med tanke på framtidig drift. Det foreligger ingen relevante tilbud om erstatningsjord. Kompenserende tiltak for økt tilgang på dyrkajord som er beskrevet i planforslaget ses ikke på som seriøst. Alternativ jord med tilnærmet samme kvalitet er ikke praktisk mulig, dessuten vil kjøreavstand være en stor ulempe. Hva koster det å erstatte 20 daa uerstattelig matjord for all framtid?

Kommentar:

Fylkesmannen har ikke innsigelse til planforslaget med bakgrunn i landbruksinteressene, men legger til grunn noen vilkår. Fylkesmannen legger til grunn at kommunen skal vurdere avbøtende tiltak for landbruket med høy arealutnyttelse og at kommunen tar stilling til hvordan overskuddsmassene skal brukes. Jorda bør brukes i landbrukssammenheng, for eksempel til nydyrking. Dette er innarbeidet i planforslaget (planbestemmelsene §14.1).

Samtidig legges det til grunn at kommunen strekker seg langt for å finne dyrkbar erstatningsareal. Pr nå er behovet 6 daa til nytt sykehjem. Areal utover dette er uklart når det vil bli behov for. Det er ikke gjort noe vedtak på å bygge ny barnehage. Reguleringsplanen som nå foreligger viser at det kan være mulig med en ny barnehage på dette området, men om og når den eventuelt vil bli realisert er på det nåværende tidspunkt uklart. Det vil si at ca 14 daa fortsatt vil kunne benyttes til dyrkamark en periode framover inntil man eventuelt har behov for ytterligere areal. Restarealene skal fortsatt dyrkes (planbestemmelsene §15.1).

Når det gjelder erstatningsareal/erstatning vil dette bli en jobb for kommunen framover for å komme til enighet med grunneier om.

Merknaden er registrert og tas delvis til følge.

Møre og Romsdal fylkeskommune, brev av 23.11.2017:

Navnet på reguleringsplanen er endret mellom oppstart og offentlig ettersyn. Har ikke innsigelse men flere vesentlige merknader til planforslaget.

Kapittel 5 om innspill kunne vært redusert og flyttet til kapittel 3 om prosess. Merknadene er prosessert i forbindelse med godkjenning av planprogrammet. Det er kommunen sin vurdering som skal ligge til grunn ved utleggelsen til offentlig ettersyn.

Kapittel 6 bør deles i to, «Vurderte alternativ» og «Dagens situasjon i planområdet». Alle alternativ som er vurdert for sykehjemmet ligger innenfor arealet som nå faktisk blir planlagt og planforslaget er fremdeles åpen for både alternativ 1 og 4, og delvis 2 og 3. Hva betyr alternativvurderingene og hva er «valget» i reguleringsmessig forstand? Det er heller ikke vurdert alternativ lokalisering av øvrige funksjoner man tenker seg lokalisert innenfor planen, slik som barnehage.

Valget av alternativ bør også begrunnes gjennom en konkret vurdering mot alle vurderingstemaene og konsekvensene. Sammenlikningen som er gjort bygger delvis på funksjonskrav, men som ikke er konkretisert. Det bør synliggjøres i en tabell hvordan de ulike alternativene tilfredsstillere funksjonskravene, kvantitativt eller kvalitativt. Å framstille planbeskrivelsen som at valget faktisk er tatt gjennom reguleringsprosessen er feil. Innledningen i 6.3 gjelder kommunestyret bestilling og hører strengt tatt under «planens formål».

Anbefaler å benytte høyde på gesims som høydeangivelse i §2.6.

Vurderingene som er gjort i planforslaget tar ikke hensyn til planens rammer, men viser et av mange prosjekt som kan realiseres. Situasjonsplanen som det er vist til i plandokumentene er en løsning av svært mange innenfor planens ytre rammer. Illustrasjonskissa viser uteareal som ikke skal regnes med i utnyttelsesgraden, %BYA er satt til 80%. Det mangler samsvar mellom plankart/bestemmelser og planbeskrivelsen.

Planbestemmelsen §2.1 siste ledd må ut. Man kan ikke ha en ubegrenset mulighet for annen virksomhet enn det kartet sitt arealformål fastsetter. §13.5 og regler for parkering ved forretning må fjernes.

Planbestemmelsene §8.2 er flertydig og må omformuleres.

Det kan gjøres avtale med grunneier om drift av delareal som jorbruksareal fram mot realisering av tiltakene.

Anbefaler sterkt at plankart og bestemmelser klarere avgrensning av bygninger og uteareal og/eller at planbeskrivelsen skildrer rammene for planen og ikke bare et fastlagt prosjekt.

Prosjektet lar seg gjennomføre med et betydelig mindre planareal og at det kan være grunn til å fastsette rekkefølgekrav.

Kommentar:

Navnet på planen er ikke den samme som i oversendelsesbrevet, Gjemnes kommune beklager dette. Kommunen tar tilbakemeldingen til etterretning.

Kommunen ser at kapittel 5 med fordel kunne vært kortet ned og flyttet til kapittel 3. Samtidig er det viktig å få fram hvilke vurderinger som er gjort i forbindelse med merknadene. Kommunen tar tilbakemeldingen til etterretning og velger å la dette kapittelet være uforandret men flytter kapittelet til slutten av planbeskrivelsen.

Kommunen er av den oppfatning at kapittel 6 er hensiktsmessig inndelt, med en situasjonsbeskrivelse av dagens situasjon i kapittel 6.1, en vurdering av mulige tomtealternativ i kapittel 6.2 og videre en beskrivelse av planløsning, illustrasjonsplan og planinnhold i kapittel 6.3, 6.4 og 6.5.

Kommunen er enig i at det i reguleringsmessig forstand ikke noe i veien for å benytte reguleringsplanforslaget til å realisere tomtealternativ 4 bortsett fra at det omtales i planbeskrivelsen som at valget er gjort av alternativ 1 og at reguleringsplanen legger opp til å benytte dette alternativet.

Kommunen mener at vurderingen av de ulike alternativene går fram av pkt5.2 i planbeskrivelsen.

Innledningen til kapittel 6.3 er flyttet til planens formål (kapittel 1).

Gesimshøyde er lagt inn i planbestemmelsen §2.6.

Situasjonsplanen det er vist til er en illustrasjonsplan som viser mulig utnyttelse av arealet innenfor rammene gitt i planforslaget. Dette er ikke en del av planforslaget og er ment som en illustrasjon.

Planbestemmelsenes §2.1 siste ledd er fjernet.

Planbestemmelsenes §8.2 (ny§9.2) er omformulert jfr merknad.

For å sikre at kun nødvendig areal tas i bruk til utbygging og for å sikre drift av størst mulig landbruksareal, er planområdet delt inn i ulike tomter med rekkefølgekrav. Jfr §15.1 i planbestemmelsene.

Merknaden er registrert og tas delvis til følge.

Jordvern Møre og Romsdal, brev av 25.11.2017:

Refererer til jordlova §9 om bruk av dyrka og dyrkbar jord. Viser til at alternativ 4 bør utredes bedre eller gått en ny runde med for å finne alternative løsninger i de eksisterende utbyggingsområdene.

Forventer at kommunen tar en grundig gjennomgang av sentrumsområdet på Batnfjordsøra før det eventuelt søkes om omdisponering av jordbruksjord. Går sterkt imot omdisponering av 20 daa fulldyrka jord.

Kommentar:

Fylkesmannen har ikke innsigelse til planforslaget med bakgrunn i landbruksinteressene, se merknad og kommentar over. Gjemnes kommune har gjort en vurdering av tomtealternativene, dette går fram av plandokumentene. Tomtealternativ 1 er valgt av kommunestyret i møtet 20.06.2017.

Gjemnes kommune har planer om å se på hele sentrumsområdet i en ny sentrumsplan. Det er uklart når dette arbeidet vil starte opp. Her vil man kunne se på videre utvikling av hele sentrum.

Merknaden er registrert.

Gjemnes og Tingvoll Bonde- og Småbrukarlag, brev av 27.11.2017:

Å «erstatte» beslaglagt jord med betydelig mindre oppstykketeiger langs elvekanten eller 16 km unna driftssenteret er ingen fullgod løsning. Bør tilstrebe en løsning som ikke ødelegger framtidige generasjoners muligheter til å dekke grunnleggende behov som mat. Oppfordrer til å utvikle sentrum ved å bygge i høyda.

Kommentar:

Det er ikke planlagt at det bare er mindre oppstykkete områder som skal erstatte omdisponeringen dyrkajorda her. Erstatning og erstatningsarealer til grunneier vil komme i tillegg til dette. Tiltakene med oppfylling og nydyrking vil kunne bidra til å kompensere for noe av tapet av landbruksjord totalt sett i hele kommunen.

Om vurderingen som er gjort i forbindelse med valg av tomt vises det til planbeskrivelsen pkt. 5.2. Momenter i denne forbindelse er at å ta i bruk eksisterende bygg vil bli fordyrende og komplisert. Eksisterende bygg er i dårlig stand og tilfredsstillende ikke dagens standard.

Kommunestyret har i møte 20.06.2017 gått inn for tomtealternativ 1. Gjemnes kommune har planer om å se på hele sentrumsområdet i en ny sentrumsplan. Det er uklart når dette arbeidet vil starte opp. Her vil man kunne se på videre utvikling av hele sentrum.

I planforslaget legges det opp til høy arealutnyttelse med maks %BYA = 80% og maks gesimshøyde på nye bygg på 24,8 m.o.h.

Merknaden er registrert og tas delvis til følge.

Statens vegvesen, brev av 29.11.2017:

Kan ikke se at kommunen har plan for sammenhengende gang- og sykkelveg bortsett fra oppstart av sentrumsplan i 2018 og rullering av plan for trafikksikkerhet og UU i 2019. Dette er planer som med fordel kunne vært på plass før reguleringsplan for nytt sykehjem.

Har kommunen en helhetlig parkeringsstrategi? Dette er aktuelt med tanke på nytt sykehus på Hjelset og potensielt økning av arbeidspendlere fra Gjemnes. Kan være fornuftig med en «park and ride»- løsning samtidig som man stimulerer til økt bruk av buss og gange/sykkel.

Oppfordrer kommunen til å sett maksimumskrav til parkering for å stimulere til økt bruk av buss, sykkel og gange.

Oppfordrer kommunen samtidig til å legge til rette for sykkelparkering.

Savner behov for og eventuelt vurdering for å sikre krysningspunkt synliggjøres i plandokumentene. Rekkefølgekrav for utbygging bør vurderes. Det er viktig at kommunen tenker helhetlig og framtidsrettet i planlegging av trafikale løsninger innenfor planområdet. Forutsetter at trafikksikkerheten for eventuelle interne veger tas opp i forbindelse med sentrumsplanen og at trygge gangforbindelser sikres gjennom byggesakene. Planbestemmelsene må vise til håndbok N100 når det gjelder utformingskrav i planbestemmelsene (§3, 4 og 11).

Det er ikke tillatt med parkering innenfor byggegrensene, dette bør presiseres i planbestemmelsene §2.2.

Ber om at §13.2 henviser til forskrift om gjerde ved offentlig veg.

Kommentar:

Ser at nevnte planer med fordel kunne vært på plass før reguleringsplan for nytt sykehjem. Nytt sykehjem er vedtatt igangsatt av kommunestyret i Gjemnes kommune og det er fortsatt uvisst når de nevnte planer vil bli igangsatt. Sykehjemsplanene er knyttet opp mot husbanken vedrørende finansiering. I tillegg vurderer Gjemnes kommune behovet for nytt sykehjem for stort og dermed er denne planen prioritert først.

Kommunen ser også at det med fordel kan legges bedre til rette for sykkelparkering. Det ligger inne krav til sykkelparkering i planforslaget (planbestemmelsene §14.5).

Kommunen har pr nå ingen parkeringsstrategi, men ser som Vegvesenet fordel med en «park and ride»- løsning. Dette ligger det til rette for i planforslaget. Illustrasjonsplanen viser en større parkeringsplass som kan benyttes i denne sammenheng.

Kollektivtilbud i området egner seg ikke å benytte til for eksempel turnusarbeid. Kommunen anser det som mer nødvendig med tilstrekkelig antall p- plasser og at de som kan har anledning til å sette fra seg bil og ta kollektivt videre.

Gangveger og sikre krysningspunkt legges inn i rekkefølgebestemmelsene. Gangveger og krysningspunkt skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse blir gitt for nye tiltak innenfor planområdet (jfr §15.2).

Trafikksikkerheten internt på området vil bli fulgt opp i byggesakene.

Planbestemmelsene §3,4,11 (ny §12), 13.2 (ny§14.2) og 14.9 endres i henhold til merknaden.

Merknaden er tatt til følge.

Oppsummering

Reguleringsplanen legger opp til høy arealutnyttelse, ny sjukeheim, muligheter for framtidig utvidelse av sjukeheimen samt areal til eventuelle andre offentlige eller private formål. Dette er en fleksibel løsning som sikrer framtidig utviklingsmuligheter for sentrum av Batnfjordsøra.

Det er gjort vurderinger av avbøtende tiltak for tap av fulldyrka jord. I første omgang er det ikke aktuelt å ta i bruk hele arealet til utbyggingsformål. Foreløpige planer og skisseprosjekt for ny sjukeheim legger opp til å benytte ca 6 daa av arealet til utbygging. Det er lagt opp til rekkefølgekrav i planbestemmelsene om at bare nødvendig areal tas i bruk og at ubenyttet areal fortsatt skal dyrkes (planbestemmelsene §15.1).

Det jobbes med å finne løsninger for grunneiers tap av dyrkamarka, her sees det blant annet på muligheter for erstatningsarealer for dyrkamarka og erstatning. Gjennom forslag til kommuneplanens arealdel er det lagt opp til at arealer blant annet i Torvikdalen kan fylles opp med overskuddsmasser og påføres matjord fra utbyggingsarealer for å utvide dyrkamarka i området. Også andre arealer i Gjemnes kommune kan være aktuelle for slik oppfylling og nydyrking og dette kan redusere netto tap av fulldyrka jord. Dette er tatt inn som et prioritert tiltak jfr. strategi for arealbruk i Gjemnes kommune.

Kort avstand til kollektivknutepunkt samt kort avstand til sentrumsfunksjoner og daglige tjenestebehov samsvarer godt med statlige retningslinjer for samlet areal- og transportplanlegging. Å opprettholde et kompakt grendesenter vektlegges høyere enn hensynet til jordvern. Fylkesmannen i Møre og Romsdal har ikke innsigelse til omdisponeringen av landbruksarealene.

Det er utført supplerende geotekniske undersøkelser og vurderinger i området høsten 2018 som viser at det ikke finnes ustabile masser for prøvetakingene og at området derfor kan friskmeldes. Området for ny sjukeheim ligger ikke i løsne- eller utløpsområde til en kvikkleiresone.

Skredfarevurdering av området, utført av Multiconsult 2017, viser at planområdet ligger utenfor fareområde for jord-/flomskred, steinsprang og snøskred.

Multiconsult har i tillegg utført flomsonekartlegging for Batnfjordsøra. Sjukeheim og barnehage må plasseres slik at årlig sannsynlighet for flom er lavere enn 1/1000 (1000 års flom med klimapåslag). På grunnlag av denne kartleggingen er det satt en kotehøgde for ferdig gulv for nye bygg innenfor planområdet på 3,8 moh. Nye bygg skal ikke ha kjeller.

NVE og Fylkesmannen i Møre og Romsdal har trukket sine innsigelser i brev av 06.03.2019.

Konsekvenser for økonomi

Gjemnes kommune må erverve arealer for å ta i bruk planlagt område til ny sjukeheim og eventuelt andre formål. Gjemnes kommune må erstatte tap av landbruksjord og jobbe for å finne erstatningsarealer for tap av dyrkamarka.

Konsekvenser for organisasjon, ansatte, HMS og likestilling

Planforslaget klargjør arealer slik at det gir muligheter for å bygge et nytt og moderne sjukeheim tilpasset brukerne og de ansatte gjennom å regulere arealer til offentlig og privat tjenesteyting.

Konsekvenser for miljø

Ved realisering av reguleringsplanen vil landbruksjord bli nedbygd.

Konsekvenser for barn/unge, folkehelse og universell utforming

Klargjøring av arealer til offentlig og privat tjenesteyting muliggjør en samlokalisering av tjenestetilbud slik som for eksempel sjukeheim og barnehage. Arealet ligger også i tilknytning til og i nærheten av etablert idrettsanlegg og barne- og ungdomsskole. I tillegg er det vist at det kan tilrettelegges for et felles parkeringsanlegg som gjør det mulig å parkere i sentrum og ta kollektivt videre. De regulerte arealene er tilrettelagt for de mjuke trafikantene med gang-/sykkelveger. Området er forholdsvis flatt og ligger i tilknytning til sentrum og kollektivtilbud. Dette gjør det mulig å legge forholdene til rette for universell utforming både av uteareal og nye bygg.

Batnfjordsøra, 11.03.2019

Rådmannen i Gjemnes