



GJEMNES KOMMUNE

Diverse	
Saksbehandler	Eirin Husby Frey eirin.husby.frey@gjemnes.kommune.no
Møtedato	26.01.2022
Arbeidstittel	«Tørriset habiliteringssenter»
Adresse/stedsnavn	Tørriset gbnr 27/1 og 27/2
Plan ID	1557 2022 00001
Plantype	Detaljregulering

Parter

	Forslagsstiller	Konsulent
Navn	Ecura bo & behandling AS v/ Frode Olsen	Norconsult v/ Adrian Barsten
Adresse	Pb 14	Klæbuveien 127
Postnr./poststed	2801 Gjøvik	7031 Trondheim
Tlf.	90896989	418 50 186.
E-post	ebh@ecura.no	Adrian.barsten@norconsult.com

Deltakere fra forslagsstiller	Deltakere fra kommunen
Adrian Barsten (arealplanlegger)	Eirin Husby Frey (planrådgiver)
Linn Kristin Hassel (arealplanlegger)	Maaike M. Roorda (folkehelsekoordinator)
	Rolf Amundsen (landbrukssjef)
	Heidi O. Jordahl (rådgiver natur- og viltforvaltning)
	Anzhelika Petrenko (leder areal og drift)

Berører følgende eiendommer direkte

27/1, 2

Naboeiendommer

Se naboliste

Bakgrunn**Hensikten med planarbeidet**

Legge til rette for habiliteringssenter.

Planområdet (beliggenhet, avgrensning ol.)

Det foreslås at avgrensning blir slik som vist på figuren. Foreløpig plangrense er satt ut ifra de områdene som er tiltenkt å endre bruksformål, samt å sikre landbruksinteressene. Plangrensen følger senterlinje veg for å sikre nødvendig samferdselsareal mot hovedvegen, og senterlinje i bekkeløpet for å sikre potensielle flomsoneer.

--

Planstatus

Plan	Formål
Kommunens planer	
Kommuneplanens arealdel	
Kommuneplanens samfunnsdel	
Reguleringsplan 19950001 «Tørriset hyttefelt»	
Statlige retningslinjer, bestemmelser eller planer	
Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019-2023)	
Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning	
Støy i arealplanlegging	
Rammeplan for avkjørsler og differensierte byggegrenser	
Regional delplan for klima og energi	
Regional plan for vassforvaltning for Møre og Romsdal vassregion	
Lowverk	
Jordloven	
Naturmangfoldloven (Lov om forvaltning av naturens mangfold 2009)	
Plan- og bygningsloven	

Utredninger og analyser

Utredninger og analyser skal utføres for utbyggers regning av kvalifisert personell og skal innsendes samtidig med endelig planforslag. ROS-analyse tilpasset det konkrete prosjektet skal alltid utføres.

Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS)		
	Har kommunen aktuelle undersøkelser?	Utbyggers ansvar
Grunnforhold – kvikkleire	Nei	X
Flomfare	Nei	X
Høyspent	Nei	x
Støy	Nei	X
Radon	Nei	X
Trafikksikkerhet	Nei	X
Skredfare	Nei	X
Annet	Institusjon	X
	Rødlistet art	x

Viktige tema i planarbeidet

Følgende tema må belyses av forslagsstiller. Kryss av etter behov. På det nåværende tidspunkt er det ikke mulig å avklare eksakt hvilke utredninger/vurderinger som utbygger må foreta. I løpet av planprosessen kan det derfor bli stilt krav om ytterligere utredninger/vurderinger.

Relevant		Merknad
	Landskap/natur	
Ja	Sol/skygge	
Ja	Landbruk	
Ja	Grønnstruktur	Vegetasjonssone langs vassdrag?
Ja	Jord- og skogvern	Omdisp. av dyrkamark
Ja	Biologisk mangfold	Storspove
Ja	Friluftslivsinteresser	Strandsone
Ja	Kulturlandskap	Hensynssone kulturmiljø
	Bygningsmessige forhold	
Ja	Fjernvirkning/eksponering, plassering av bygninger	
Ja	Universell utforming	
Ja	Boligtyper, antall boenheter og utbyggingstakt	

Ja	Gesims- og mønehøyde, møneretning, takvinkel og taktype	
	Plassering av bebyggelse	
Ja	Uteoppholdsareal	Støy, sol/skygge, tilgjengelighet
Ja	Renovasjon	Næringsabonnement, avhenting
Ja	Kulturminner/vernede bygninger	Potensiale for aut.fred.klm under matjorda.
Ja	Estetikk og byggeskikk	
Ja	Utbyggingsrekkefølge	
	Økonomi	
Ja	Brannsikkerhet	Sprinkelanlegg? Trykk? Ta opp med NORBR
	Trafikk	
	Trafikkforhold	ÅDT, krysningspunkt, avkjørsler, forbikjøringsstrekning, sikt etc
	Parkeringsnormer	

Foreløpig vurdering	
Rekkefølgebestemmelser	Utbyggingsrekkefølge
Utbyggingsavtale	Ikke aktuelt på dette tidspunkt
Gjennomføringsavtale	Ikke aktuelt på dette tidspunkt

Teknisk infrastruktur

Rammer og prinsipper for kommunaltekniske anlegg som skal vurderes og avklares sammen med areal- og drift før planen legges frem for 1. gangs politisk behandling.

Teknisk infrastruktur frem til planområdet	Beskriv dagens situasjon/behov for kartlegginger	Utbyggers ansvar
Veger	Fv666	

Fortau, g/s-veg	Nei	
Vann	Privat. Batnfj. vannverk vurderer fremføring	Ta kontakt med Batnfjord vannverk
Spillvann	Privat	
Overvann	Ukjent	
Slokkevann	Nei	
Veglys	Nei	
Teknisk infrastruktur i planområdet	Beskriv foreløpige vurderinger	Utbyggers ansvar
Veger	Betydelig stigning i hytteområdet. Avkjøringskryssene på begge sider av Fv666 ikke i hht. gjeldende regelverk.	Avkjørsler må være i tråd med regelverk. Dersom omreg. til boliger må veg tilfredstille krav til helårs framkommelighet for utrykningskjøretøy og kommunale tjenester
Fortau, g/s-veg	Ingen	
Vann	Privat. Kapasitet må vurderes (økt bruk hytter/internat). Batnfj. vannverk vurderer fremføring	Ta kontakt med Batnfjord vannverk
Spillvann	2 stk. private slamavskillere a 7m3 Kapasitet og dagens løsning må dokumenters. Uklart hvordan spillvann fra hytter er løst.	Kapasitet må vurderes (økt bruk hytter/internat)
Overvann	Føres til terreng (elv)	
Slokkevann	Ukjent	Avklares med Batnfj. vannverk. Og NORBR (kapasitet brannbil)
Veglys	Ingen	Lysforurensning må vurderes dersom vegbelysning i planområdet

Trafikksikkerhetstiltak	Sanere avkjørsel, vinkel/helning avkjørsel. Endre fartsgrense og/eller bygge overgangsfelt må vurderes.	Tas med vegeier (fylkeskommunen)
Ladestasjon for el-bil	Bør inngå	Kapasitet avklares med Elinett AS

Planprosess

Krav til planmateriale:

- Planbeskrivelse
- Planbestemmelser
- Plankart. Skal fremstilles digitalt. Kartfil sendes kommunen i sosi-format og som pdf.
- ROS-analyse

Varsel om oppstart

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Oppstart skal varsles i minst én avis som er alminnelig lest på stedet og gjennom elektroniske medier (typisk konsulenten og kommunens hjemmesider). I tillegg må grunneiere og festere i planområdet, og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet varsles. Naboer skal, når de blir direkte berørt, på hensiktsmessig måte underrettes om at planarbeidet tas opp.

Varsalet skal minimum inneholde:

- Kart med avmerket planavgrensning
- Navn (minimum kommune og gårds- og bruksnummer) og areal
- Planprogram (dersom planen skal konsekvensutredes)

Saksbehandler leverer:

- Liste over berørte parter
- Annonserer på kommunens nettsider etter at tiltakshaver har oversendt varsel

Andre forhold

Kommunens vedtekter og retningslinjer skal følges.

Kommunale vedtekter og retningslinjer
VA norm og vegnorm for Gjemnes kommune
Gebyrregulativ – Det skal betales saksbehandlingsgebyr i henhold til gjeldende gebyrregulativ på det tidspunkt komplett planforslag ble mottatt.

Andre forhold drøftet på møtet
Kommunen støtter forslagsstillers vurdering om at reguleringsplanen ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Det gjøres oppmerksom på at verken forhåndskonferansen eller referatet fra den gir noen av de enkelte parter rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjekter, ev. endring av framdriften for prosjektet.

Tiltakshaver/plankonsulent

Eirin Husby Frey
Saksbehandler

Frei,

Sted, dato

02.02.2022
Sted, dato