

Innhold

1. SAMMENDRAG	4
2. NØKKELOPPLYSNINGER	4
3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	4
4. PLANPROSSESSEN	5
5. GJELDENE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER.....	5
6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON).....	6
6.1 Plassering.....	6
6.2 Avgrensning	6
6.3 Bruk av/status til tilstøtende areal.....	7
6.4 Eksisterende bebyggelse og arealbruk	7
6.5 Landbruk-, natur- og ressursgrunnlaget/markslag/grunnforhold	9
6.6 Topografi/landskapstrekk.....	13
6.7 Verneinteresser/kulturminner	14
6.8 Miljøfaglige forhold, biologisk mangfold og naturmangfoldsloven.....	15
6.9 Trafikkforhold	17
6.10 Teknisk infrastruktur	19
6.11 Kollektivbetjening	22
6.12 Funksjonsanalyse - Barnehage og skole	22
6.13 Grønne interesser/folkehelseprinsippet.....	23
6.14 Universell utforming.....	23
6.15 Juridiske forhold.....	23
6.16 Interessemotsetninger.....	23
7. Utredninger i samsvar med forskrift om konsekvensutredninger	23
8. Beskrivelse av planforslaget	24
8.1 Innledning/hensikten med planforslaget.....	24
8.2 Arealoppgave.....	24
8.3 Arealformål.....	25
8.3.1 Bebyggelse og anlegg	25
Bolig, forretning, kontor, tjenesteyting	25

<i>Fellesområder/uteoppholdsareal</i>	26
8.3.2 <i>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</i>	26
<i>Veg, trafikk og trafiksikkerhet</i>	26
<i>Annen infrastruktur</i>	26
8.3.3 <i>Hensynssoner</i>	27
8.4 <i>Risiko og sårbarhet, jf. sjekklister for vurdering av risiko og sårbarhet i samfunnsplanleggingen</i>	27
8.5 <i>Juridiske forhold</i>	27
8.6 <i>Interessemotsetninger</i>	27
9. <i>Konsekvenser av planforslaget</i>	27
9.1 <i>Overordnede planer og vedtak, eksisterende reguleringsplan</i>	27
9.2 <i>Eksisterende bebyggelse og innbyggere i området</i>	28
9.3 <i>Hvordan er bokvaliteten for nye innbyggere?</i>	28
9.4 <i>Natur- og ressursgrunnlag (næringsinteresser)</i>	28
9.5 <i>Konsekvenser for næringslivet i området</i>	28
9.6 <i>Konsekvenser for landskap og topografi</i>	28
9.7 <i>Konsekvenser for verneinteresser/kulturminner</i>	28
9.8 <i>Konsekvenser for miljøfaglige forhold og biologisk mangfold</i>	28
9.9 <i>Konsekvenser for den trafikale situasjonen</i>	29
9.10 <i>Konsekvenser for teknisk infrastruktur</i>	29
9.11 <i>Konsekvenser for kapasitet ved barnehage og skole</i>	29
9.12 <i>Konsekvenser for grønne interesser/folkehelseprinsippet</i>	30
9.13 <i>Konsekvenser for barn og unges interesser</i>	30
9.14 <i>Konsekvenser for universell utforming</i>	30
9.15 <i>Risiko- og sårbarhetsanalyse</i>	30
9.16 <i>Drift og vedlikehold av veg- og grøntanlegg</i>	30
9.17 <i>Utbyggings-/opparbeidingsavtale</i>	30
10 <i>Innspill og merknader</i>	30
<i>Sammendrag av innspill og merknader med plankonsulentens kommentar</i>	30
11 <i>Innspill og merknader offentlig høring</i>	34
<i>Sammendrag av innspill og merknader med plankonsulentens kommentar</i>	34

1. SAMMENDRAG

Planforslaget legger opp til endring av arealformål innenfor planområdet i forhold til eksisterende reguleringsplan. Arealformålene tilpasses dagens bruk og gir samtidig fleksible muligheter for framtidig bruk av området. Det er lagt til rette for fortetting av et sentrumsnært område med kort veg til viktige sentrumsfunksjoner. Det er lagt til rette for kombinert formål; bolig, forretning og kontor med mulighet for leilighetsbygg med inntil 6 boenheter og en utnyttelsesgrad på 40% BYA. Noen adkomster planlegges sanert og det er lagt til rette for ny gang- og sykkelveg langs fv666. Felles lekeplass er plassert sentralt i planområdet og er sikret et minimumsnivå av lekeapparat gjennom rekkefølgekrav i planbestemmelsene.

2. NØKKELOPPLYSNINGER

Adresse	
GID	4/12, 4/57, 4/88, 4/186, 4/209, 4/221 og 4/249
Gjeldende planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	Forretning, kontor mm i reguleringsplan for Torvikbukt sentrum. I kommuneplanens arealdel 2017- 2029 er området foreslått regulert til sentrumsformål
Forslagstiller	Gjemnes kommune
Grunneiere (sentrale)	Gjemnes kommune
Plankonsulent	Angvik Prosjektering AS
Hovedformål i ny plan	Boligformål
Planområdets areal i daa	Ca 13 daa
Ant. nye boenheter/nytt næringsareal (BYA/%BYA)	40% BYA
Aktuelle problemstillinger (støy, byggehøyder, o. l.)	Nei
Er det kommet varsel om innsigelse (j/n)	Nei
Krav om konsekvensutredning (j/n)	Nei
Oppstartsmøte, dato	07.11.2016
Kunngjøring oppstart, dato	15.11.2016
Komplett forslag mottatt, dato	04.09.2017

3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Gjemnes kommune ønsker å foreta en reguleringsendring for deler av reguleringsplan Torvikbukt sentrum med planid 19810004. Arealet er i gjeldende reguleringsplan avsatt til forretning, kontor mm. Arealet er i dag bebyggt med en dagligvareforretning og boliger. Arealet med dagligvareforretningen reguleres til forretning/kontor/tjenesteyting, mens det

Øvrige arealet avsettes til boligformål og kombinert formål bolig/forretning/kontor. Det legges opp til muligheter for flermannsboliger (2-, 4- og 6- mannsbolig).

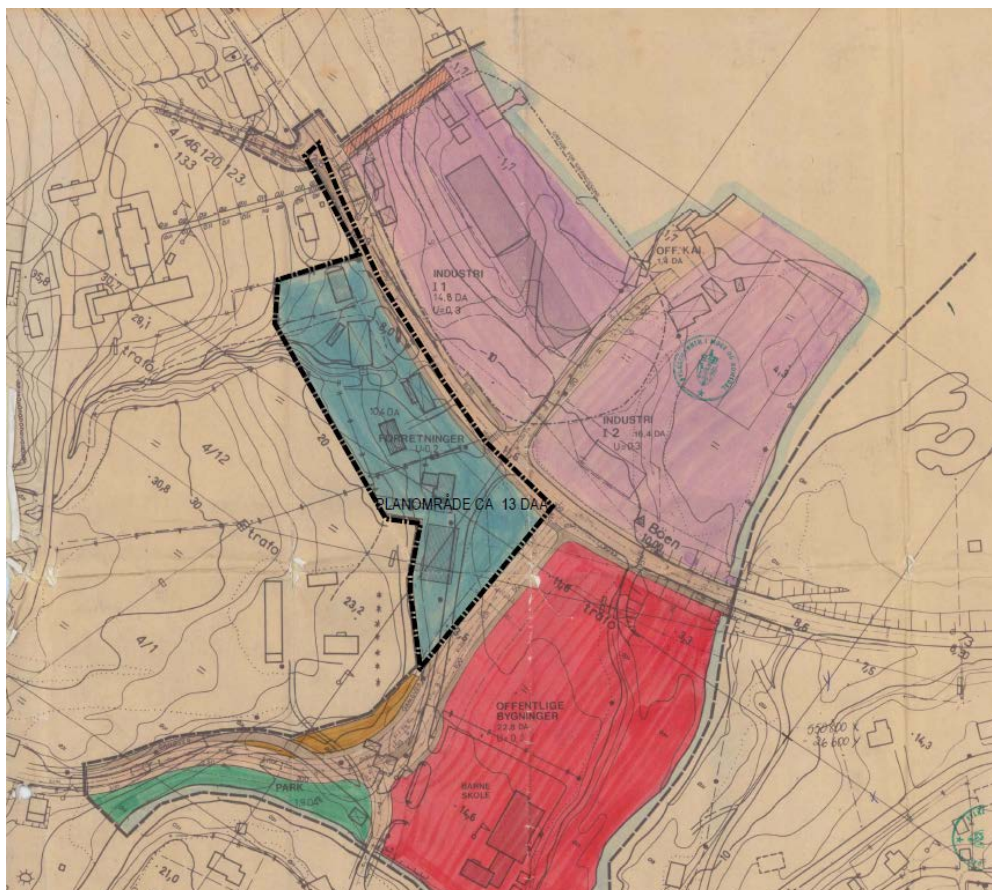
Arealet er sentrumsnært og det legges derfor opp til muligheter for fortetting og høy utnyttelse av arealene.

4. PLANPROSSESSEN

Oppstartsmøte ble avholdt med Gjemnes kommune 07.11.2016. Det ble meldt oppstart av planarbeidet med avisannonse i Romsdals Budstikke 15.11.2016 og med brev til berørte naboer og grunneiere 15.11.2016. Samtidig ble det lagt ut oppstartsmelding på www.angvik-prosjektering.no. Oppstartsmelding ble lagt ut på www.gjemnes.kommune.no 21.11.2016. Merknadsfrist for planoppstart var 02.01.2017. Det er ikke stilt krav om konsekvensutredning.

5. GJELDENE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER

Arealet er i gjeldende reguleringsplan for Torvikbukst sentrum (planid 19810004) avsatt til forretning, kontor mm.



6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)

6.1 Plassering

Arealet ligger i Torvikbukt sentrum i Gjemnes kommune. Dagligvareforretningen ligger innenfor planområdet. Her er det også en frisørsalong. Gjeco AS ligger på motsatt side av riksveg 666. Det er privat barnehage og privat skole i nærheten. I tillegg finnes Gjemneshallen (kommunal) i tilknytning til skolen. Her er det blant annet innendørs håndballbane og klatrevegg. Kunstgrasbane og sandvolleyballbane er også i nærheten. Høgtun folkehøgskole ligger ca 150 meter vest for planområdet. Torvikbukt friidrettsstadion og småbåthavn ligger ca 300 meter nord- øst for planområdet.



6.2 Avgrensning

Planområdet er avgrenset av arealet regulert til forretning, kontor mm. i den gjeldende reguleringsplanen for Torvikbukt sentrum. Det reguleres til senterlinje på riksveg 666. Innenfor planområdet skal det avsettes areal til gang- /sykkelveg. Planområdet er ca 13 daa.

6.3 Bruk av/status til tilstøtende areal

I sør og vest ligger det landbruksareal. I sør- vest ligger Høgtun folkehøgskole og mot nord ligger malingsprodusenten Gjølco AS. Øst for planområdet ligger skole, barnehage og idrettshall.

6.4 Eksisterende bebyggelse og arealbruk

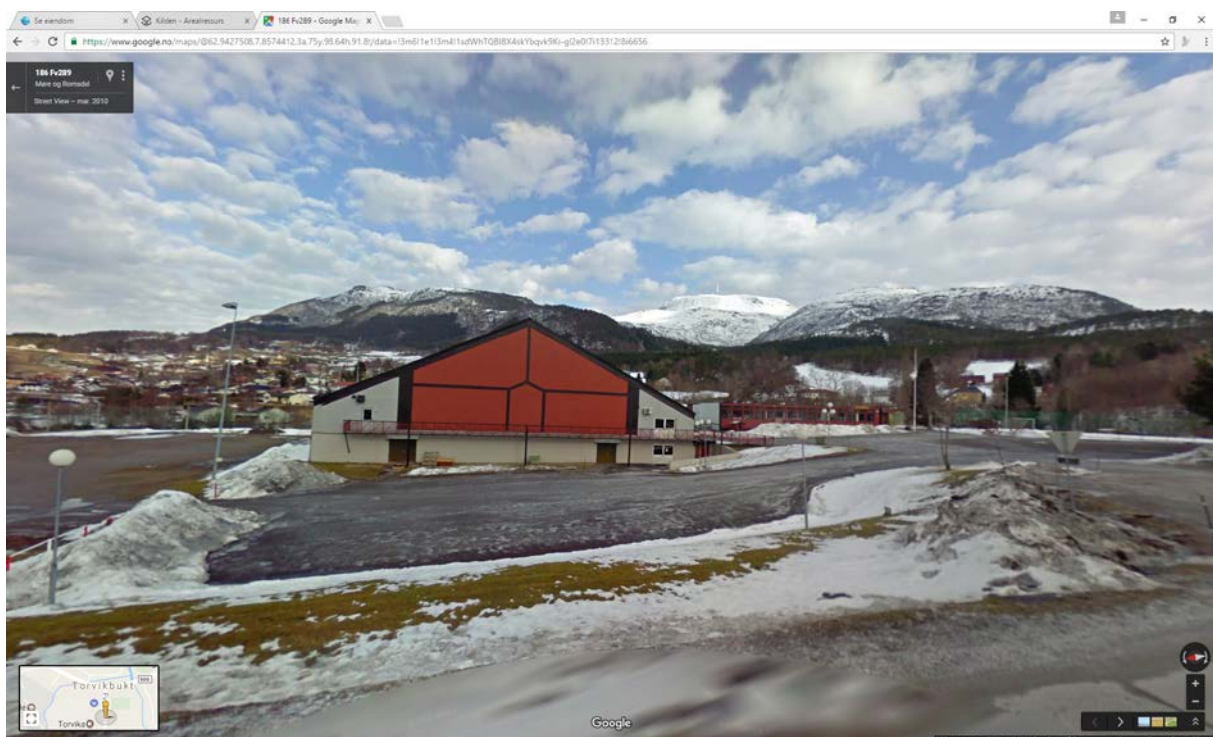
Innenfor planområdet finnes i dag tre bolighus og ett forretningsbygg med dagligvareforretning og frisørsalong. Forretningsbygget er i en etasje og flatt tak, mens boligbyggene er i 2 og 2,5 etasje med saltak. Det østre bolighuset er en tomannsbolig, mens de to andre er eneboliger. Under vises eksisterende bygninger innenfor og i nærheten av planområdet. Bildene er hentet fra www.googlemaps.com (13.12.2016),

Dagligvarebutikk og eksisterende boliger innenfor planområdet:





Skole og idrettshall øst for planområdet:



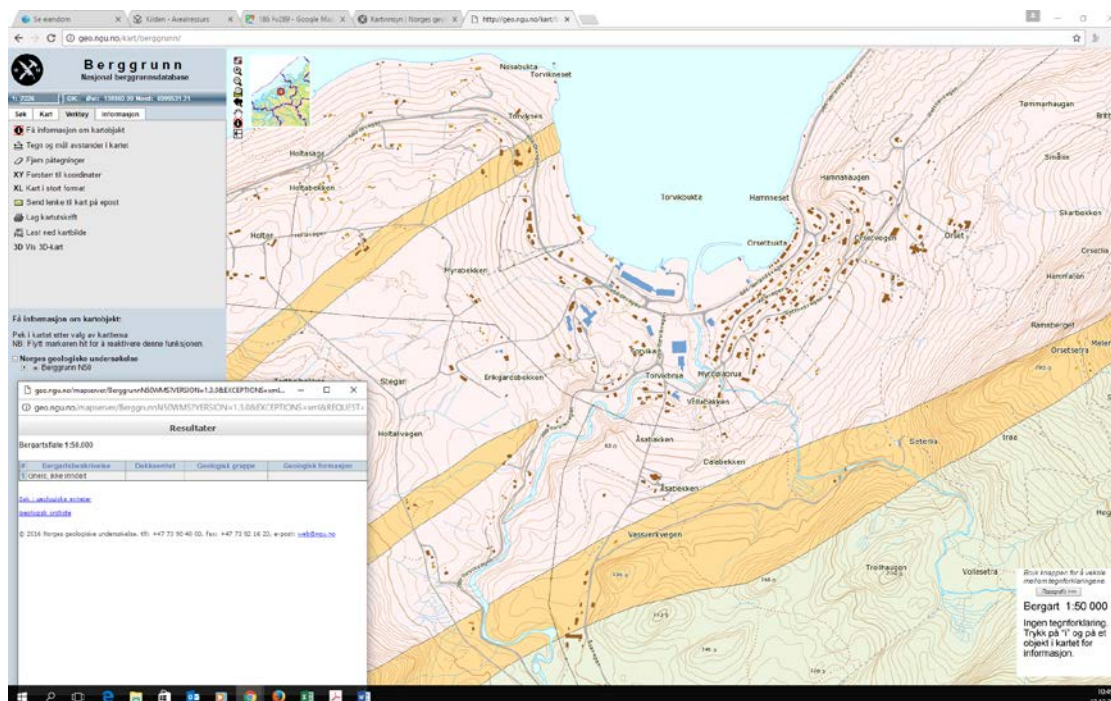
6.5 Landbruk-, natur- og ressursgrunnlaget/markslag/grunnforhold

Deler av arealet innenfor planområdet er landbruksareal:

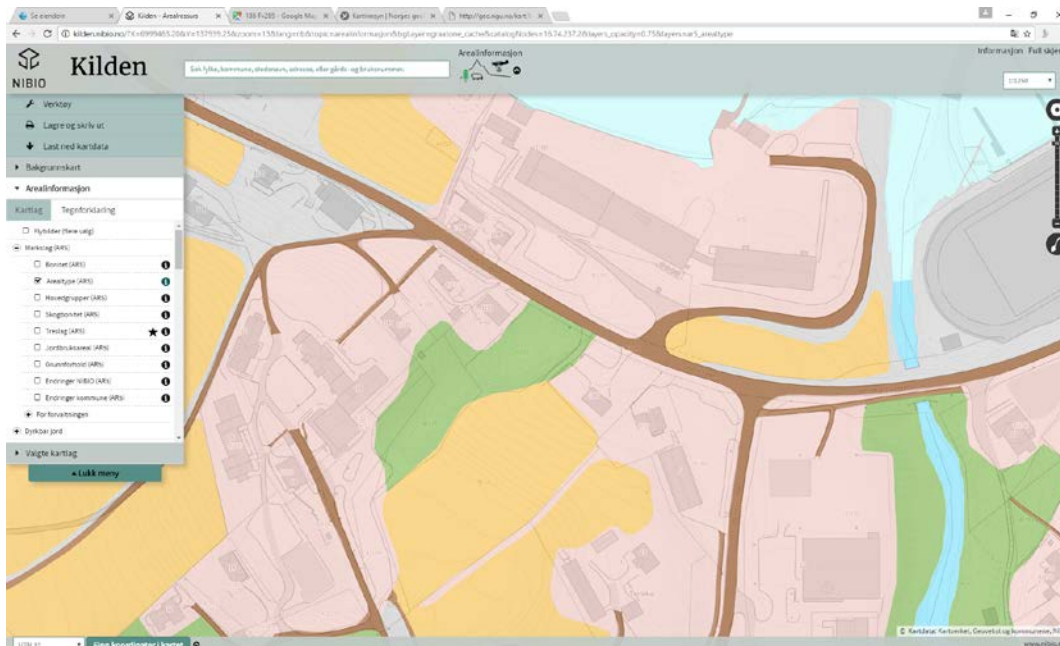


Arealet inngår i gjeldende reguleringsplan som forretning, kontor mm. jfr pkt. 5 over. Arealet utgjør ca 1200m².

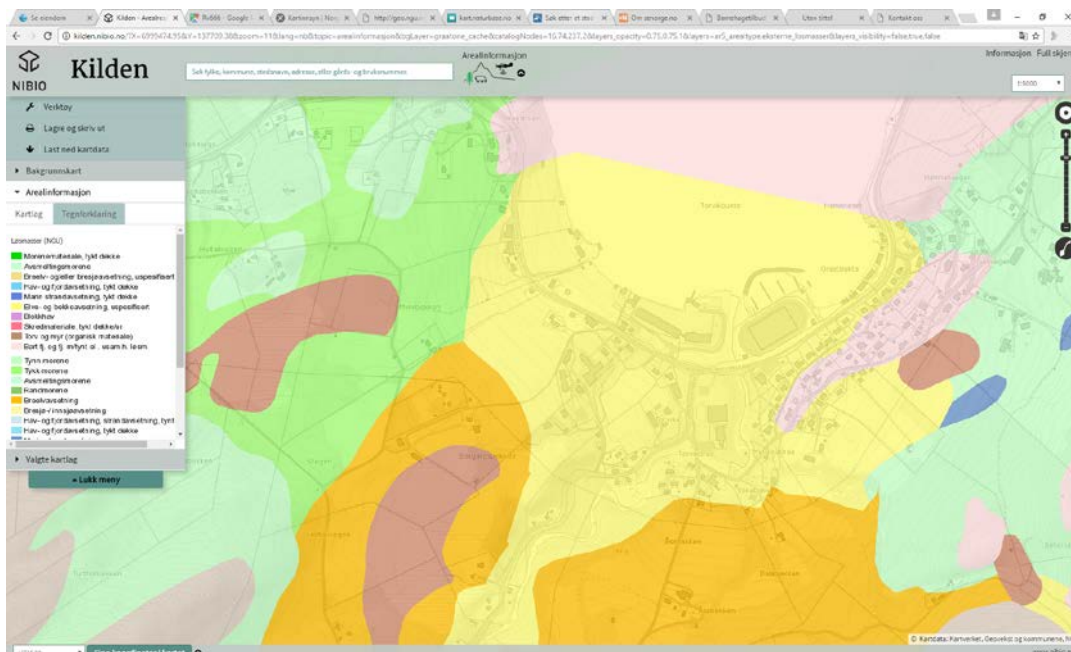
Berggrunnen i området består av gneis (<http://geo.ngu.no/kart/berggrunn/> - 13.12.2016):



Området er jorddekt og består av både skog, fulldyrka jord og bebygde areal
(<http://kilden.nibio.no> 13.12.2016)

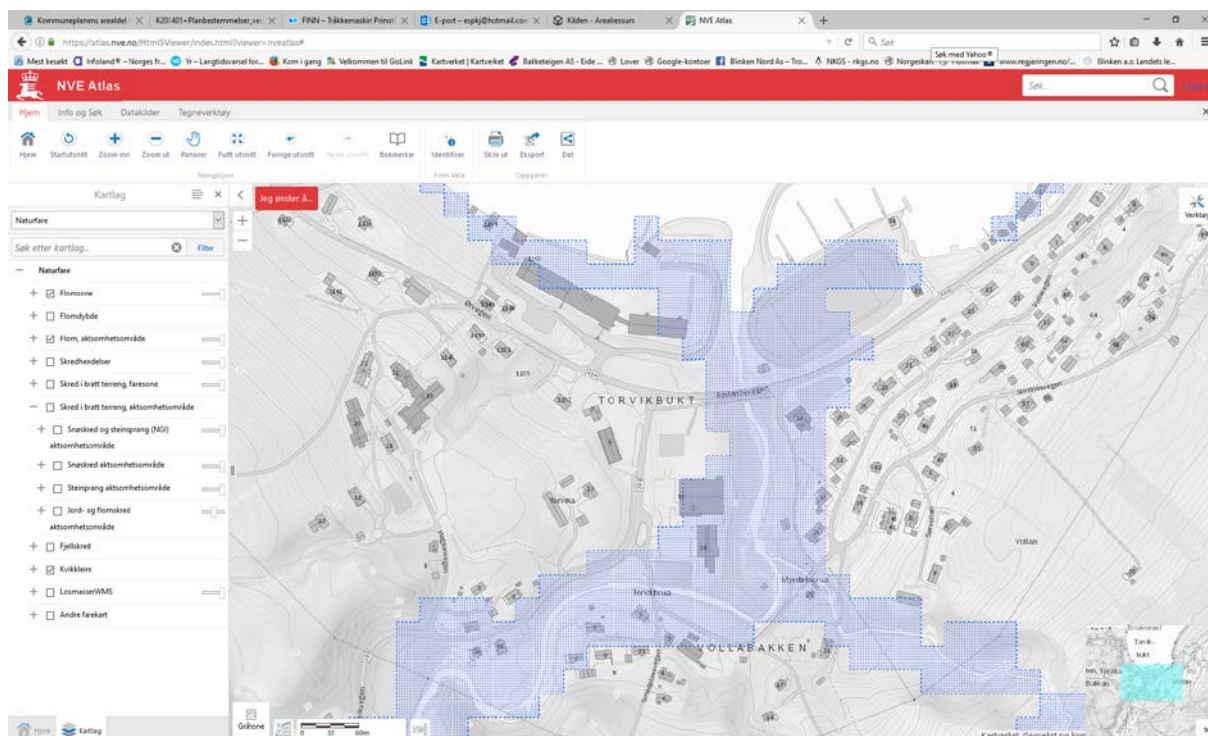


Planområdet består av elve- og bekkeavsetninger (<http://kilden.nibio.no> -13.12.2016):

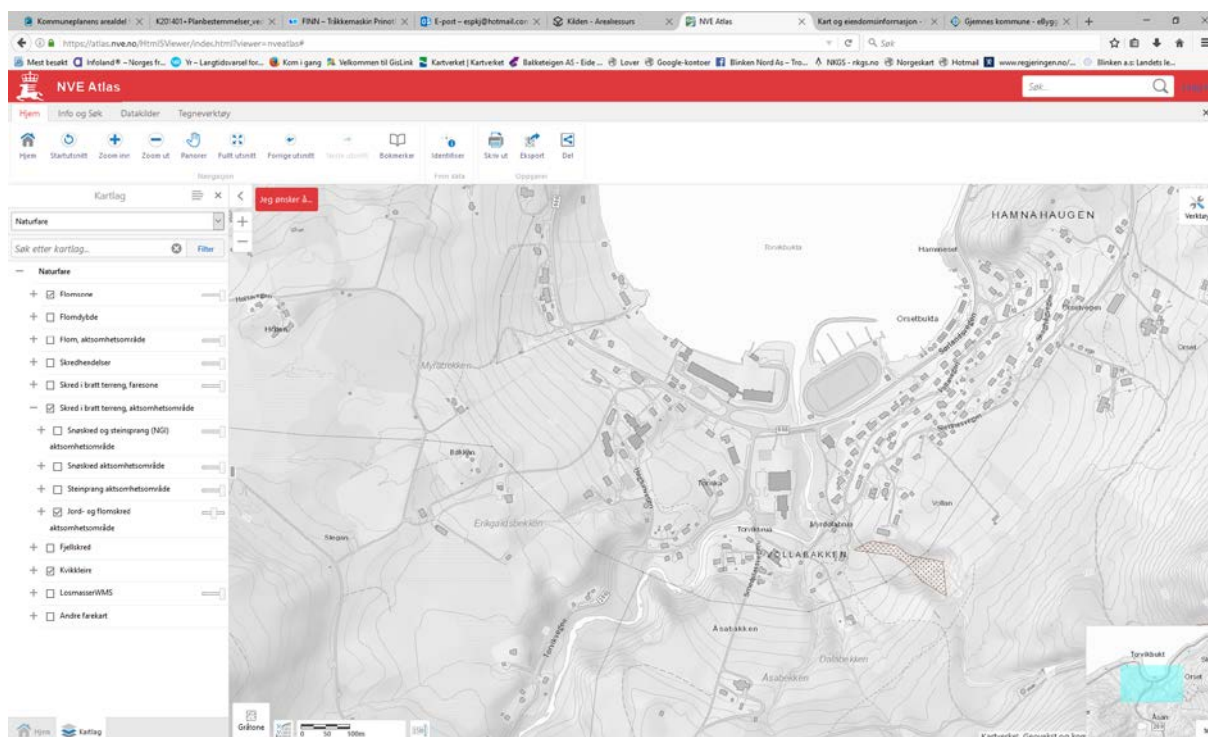


<http://atlas.nve.no> er undersøkt 01.08.2017 med tanke på eventuelle fareområder/aktsomhetsområder for flom, snø-, jord- og flomskred:

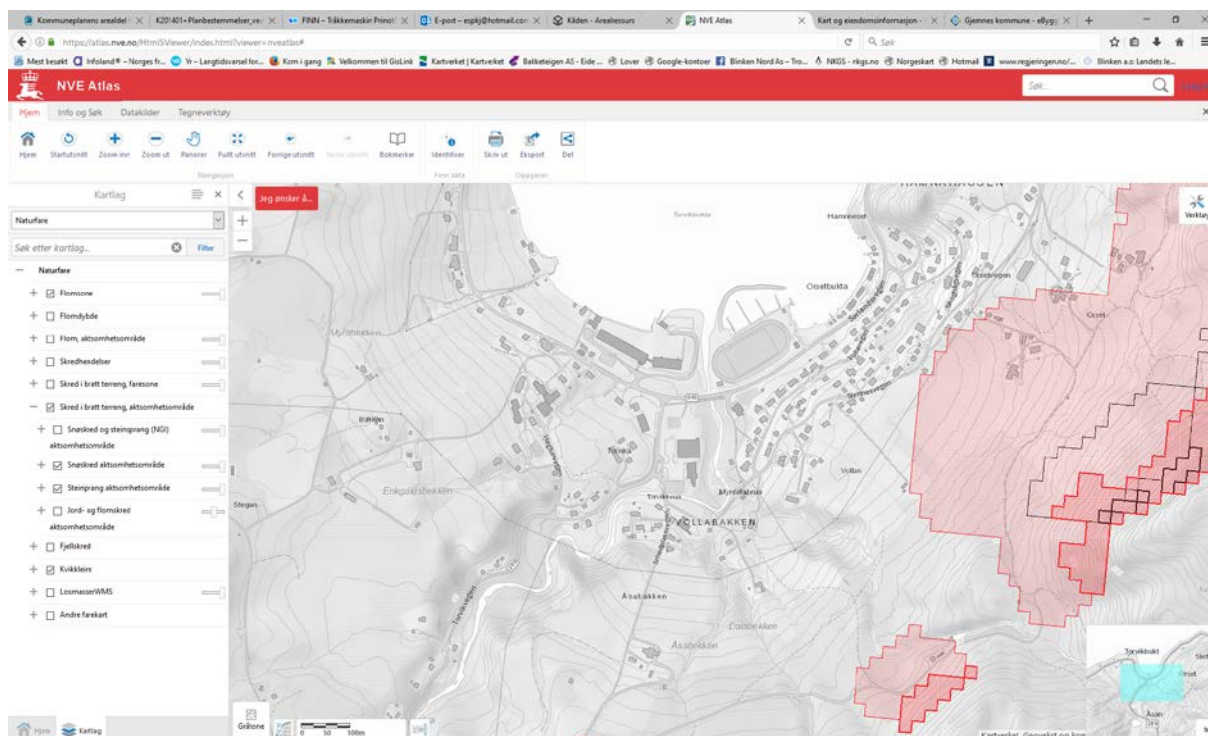
Planområdet ligger utenfor aktsomhetsområde flom:



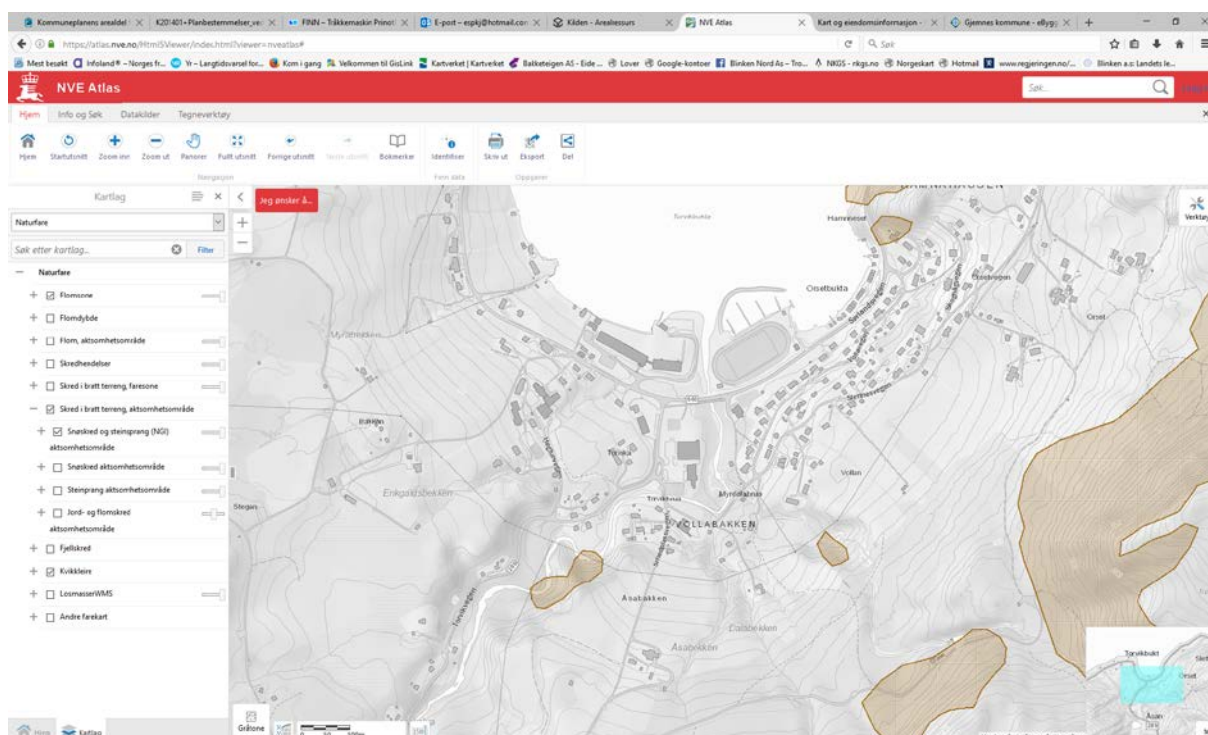
Planområdet ligger utenfor jord- og flomskred aktsomhetsområde:



Planområdet ligger utenfor snøskred og steinsprang aktsomhetsområde:



Planområdet ligger utenfor snøskred og steinsprang aktsomhetsområde (NGI):



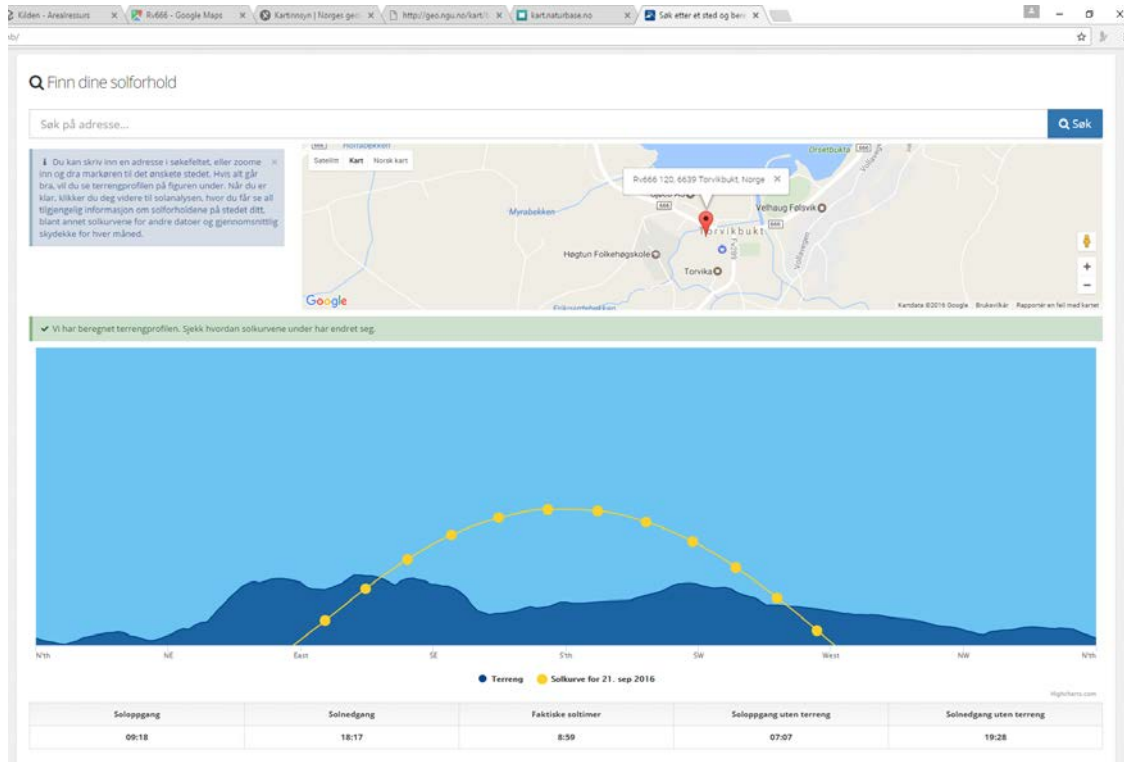
6.6 Topografi/landskapstrekk

Tidligere gikk det en bekk gjennom planområdet som er registrert som skogområde (grønt) i kartene over. Denne bekken er lagt om slik at den i dag renner mot Torvikelva lenger sør. Dette gjør at det ikke er noe vann igjen i denne bekkedalen i dag. Her ligger terrenget noe lavere enn omkringliggende areal på grunn av den tidligere bekken som gikk her. Arealet er bevokst med lauvskog (www.googlemaps.com – 13.12.2016):



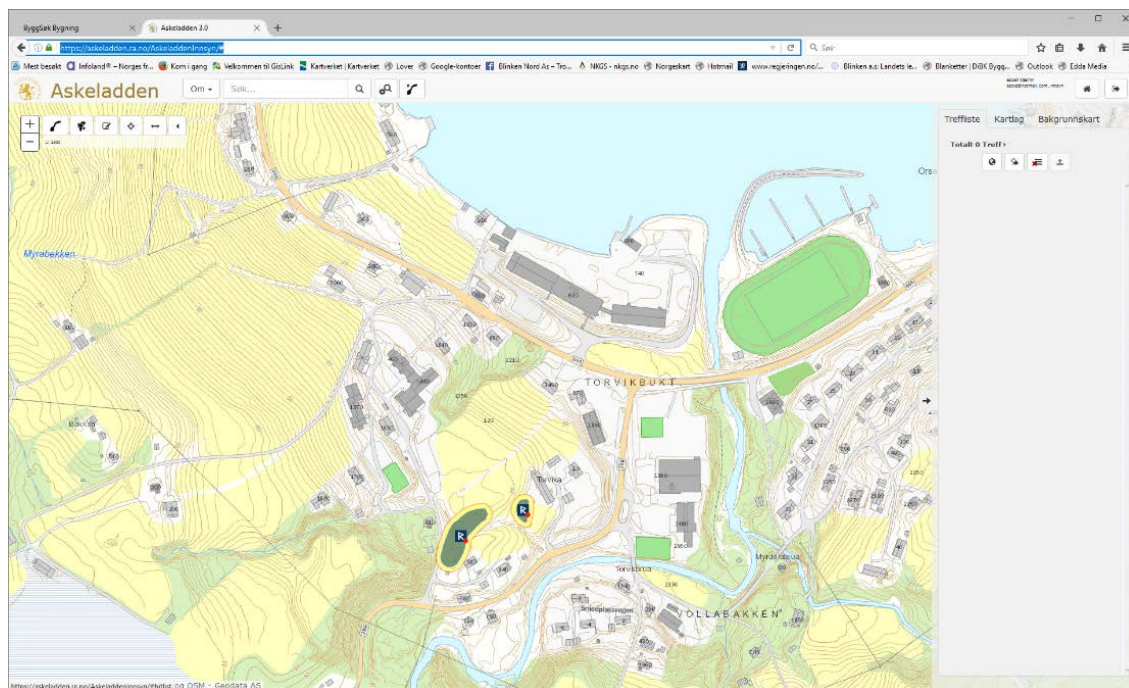
Planområdet heller p.t. mot nord- øst og har en helning på ca 10-14%, noe flatere ned mot vegen i nord.

Planområdet har ok solforhold med 9 faktiske soltimer 21. september. Under vises solkurve for planområdet 21. september 2016 (<http://suncurves.com/nb/>):



6.7 Verneinteresser/kulturminner

<https://askeladden.ra.no/AskeladdenInnsyn/#> er undersøkt 13.12.2016:



Det er tidligere foretatt registrering av et bosetning- og aktivitetsområde (Bønnfalla 1 og 2) fra bronsealder/eldre jernalder 100- 200 meter sør for planområdet. Kulturmyndighetene i Møre og Romsdal fylkeskommune er varslet på ordinær måte med eget oppstartsvarsel. Det er foretatt kulturminneregistreringer i forbindelse med planarbeidet. Feltregistreringene ble utført 03.07.2017. Det ble ikke gjort funn. Rapport fra denne undersøkelsen følger vedlagt.

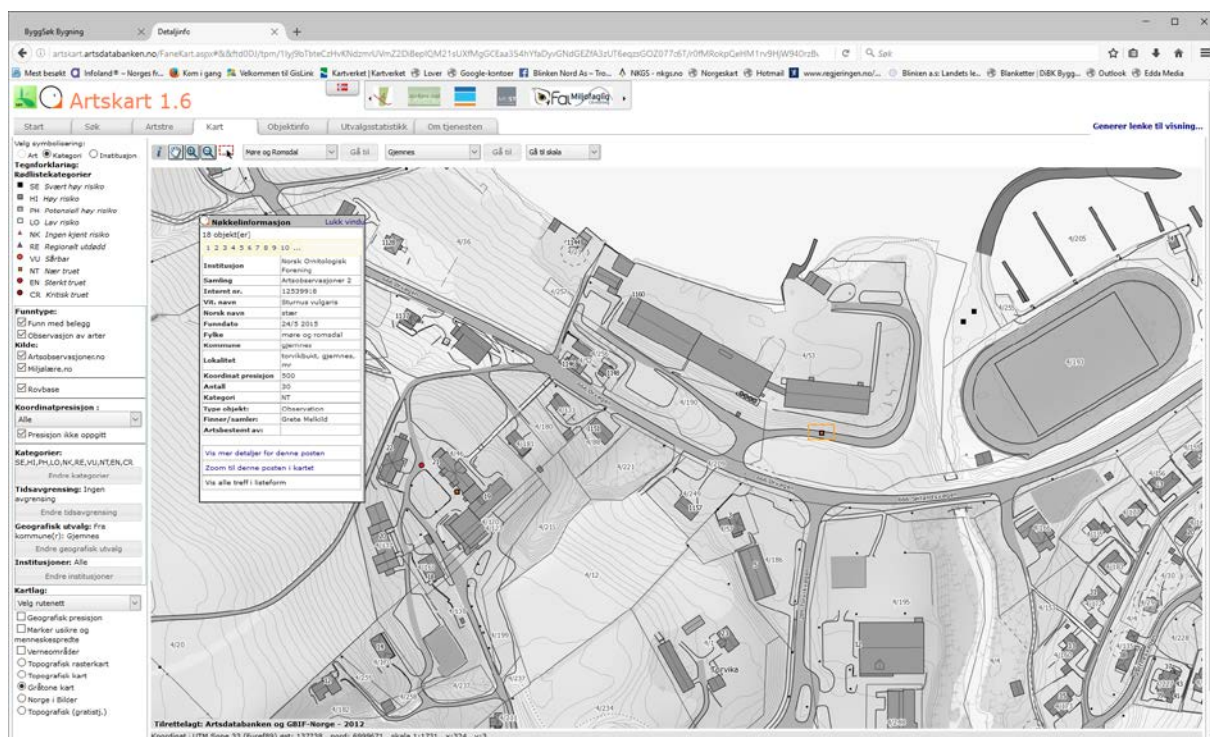
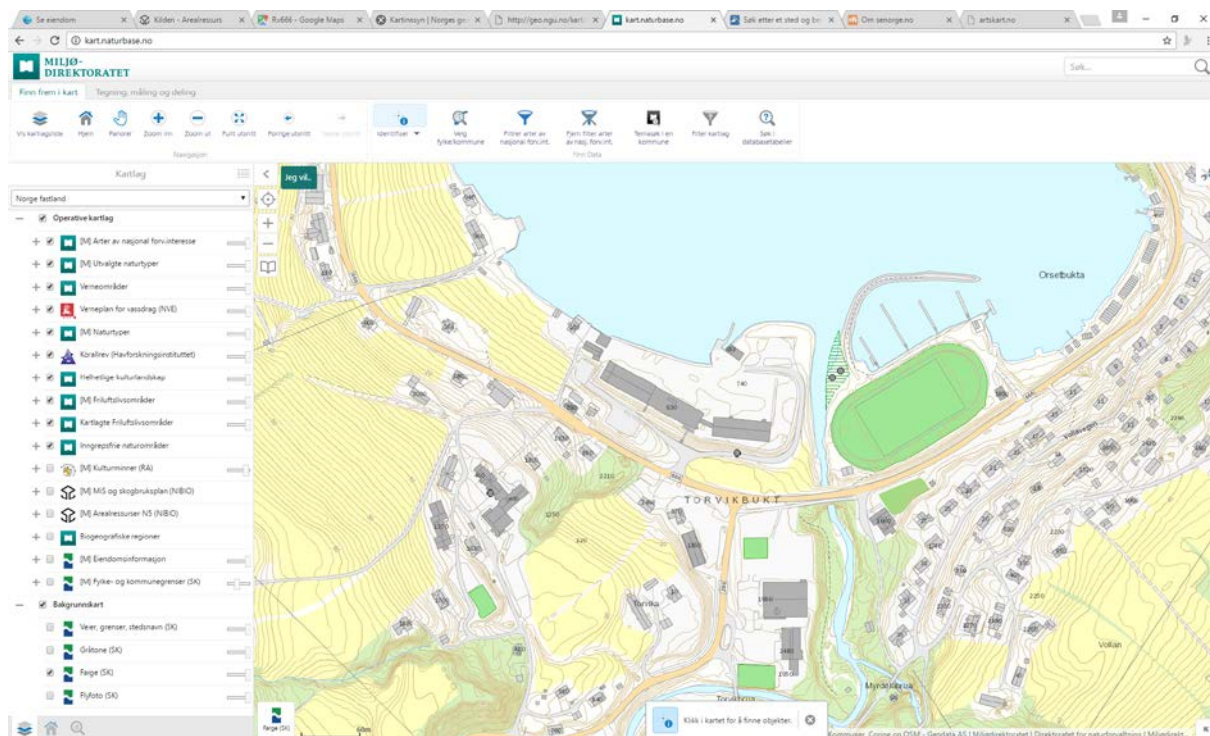
6.8 Miljøfaglige forhold, biologisk mangfold og naturmangfoldloven.

Under vises utsnitt fra støyvarselkart utarbeidet av Statens Vegvesen i november 2016 og baserer seg på trafikkprognoser for 2040 og beregningshøyde 4 meter:



Deler av planområdet ligger innenfor gul sone.

<http://kart.naturbase.no/> og <http://artskart.artsdatabanken.no/> er undersøkt (13.12.2016):



Ingen registreringer innenfor planområdet er funnet. Utløpet av Torvikelva er registrert som viktig naturtype strandeng/strandsump. I tillegg er det registrert stær (nær truet), taksvale (nær truet), kanadagås (fremmed art), fiskemåke (nær truet), svartand (nær truet) og ærfugl

(nær truet) nord for planområdet. Sør for planområdet er det registrert blant annet gaupe, storspove, kornkråke og hønehawk (nær truet).

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 (se over).

§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 omregulert fra forretning til boligformål omfatter ca 1200m² dyrket areal. Arealet er regulert fra før og det foreligger ikke informasjon om viktige biotoper eller andre viktige registreringer i området.

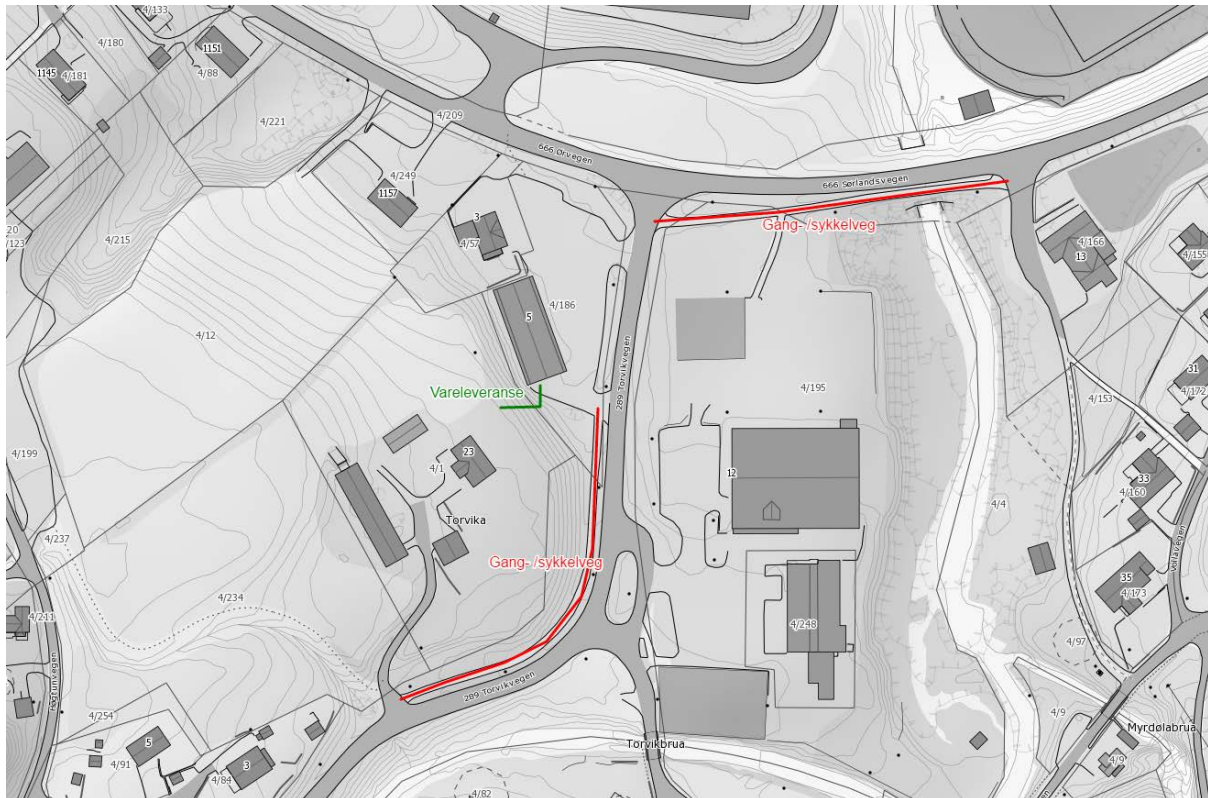
Naturmangfoldloven § 11 omhandler at kostnadene for å hindre/begrense skade på naturmangfoldet skal bæres av tiltakshaver. Dette er ikke aktuelt i dette tilfellet, da det verken finnes registreringer eller mistanke om viktige biotoper i området som kan ta skade av en utbygging som planlagt.

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 planprosessen 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.

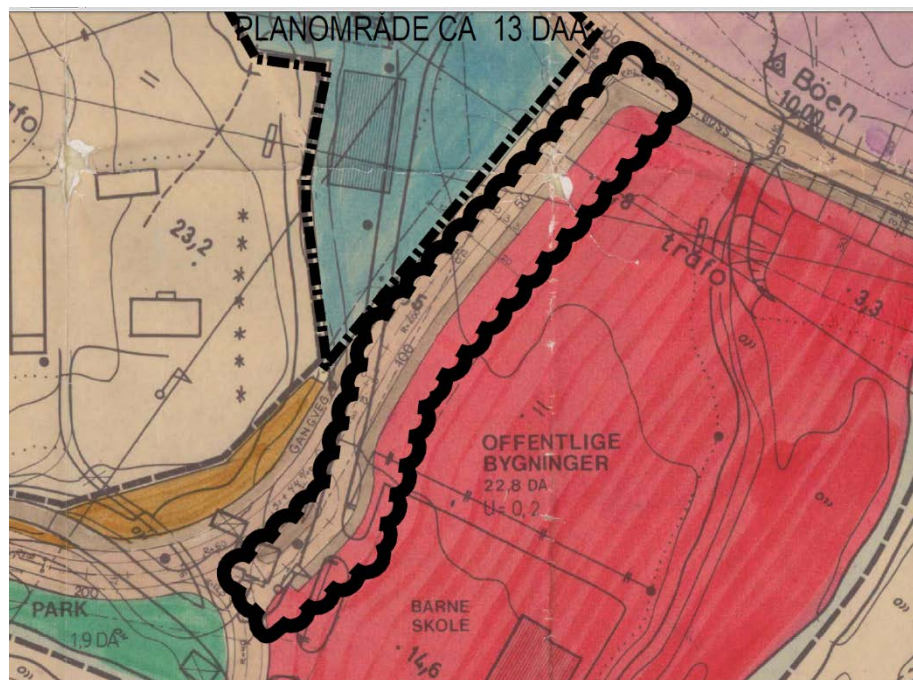
6.9 Trafikkforhold

Nord for planområdet går fv. 666 i øst- vest retning. Denne er ca 6 meter bred. I tillegg går fv. 289 i retning nord- sør og ligger øst for planområdet. Dette er en smalere veg med veggbredde på ca 4 meter. Det går gang- og sykkelveg et stykke langs Torvikvegen (fv 289) og langs Sørlandsvegen (rv 666) (<http://kilden.nibio.no> – 13.12.2016) :



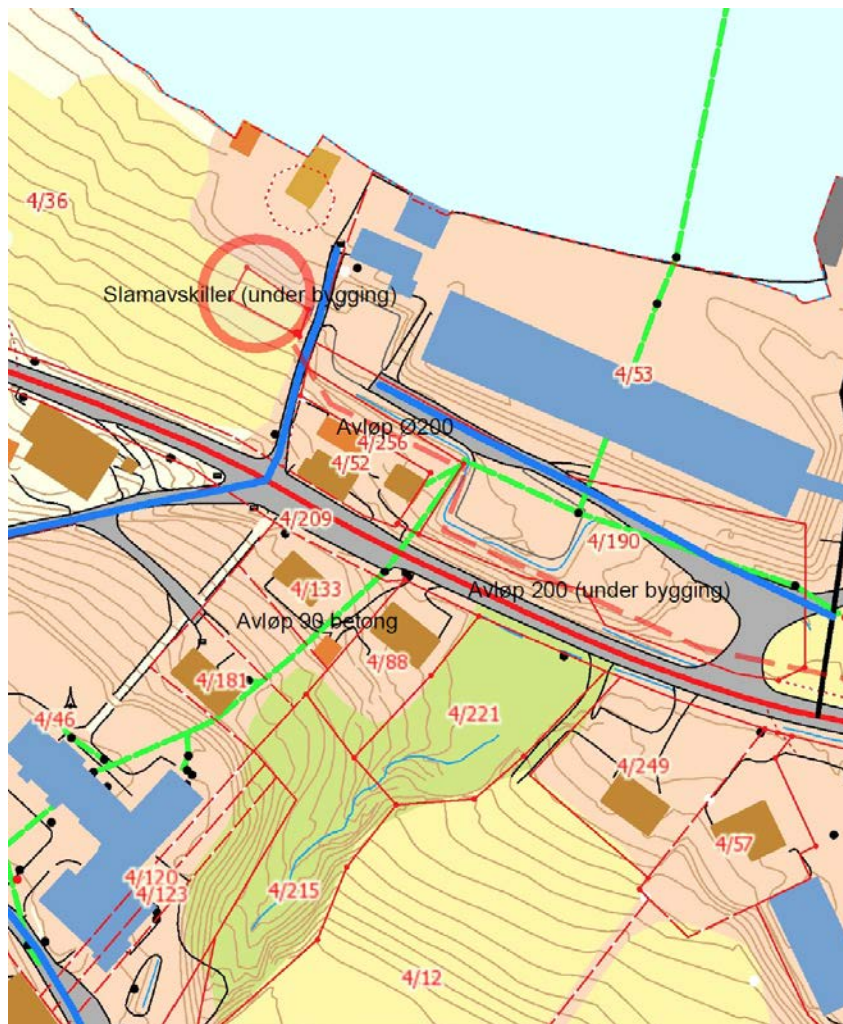
Vareleveranse til dagligvarebutikken skjer i sørenden av bygget.

Jfr. gjeldende reguleringsplan for Torvikbukta sentrum er det regulert gang- og sykkelveg på østsiden av fv 289 som knytter skole, kunstgrasbane, sandvolleyballbane og idrettshall sammen:

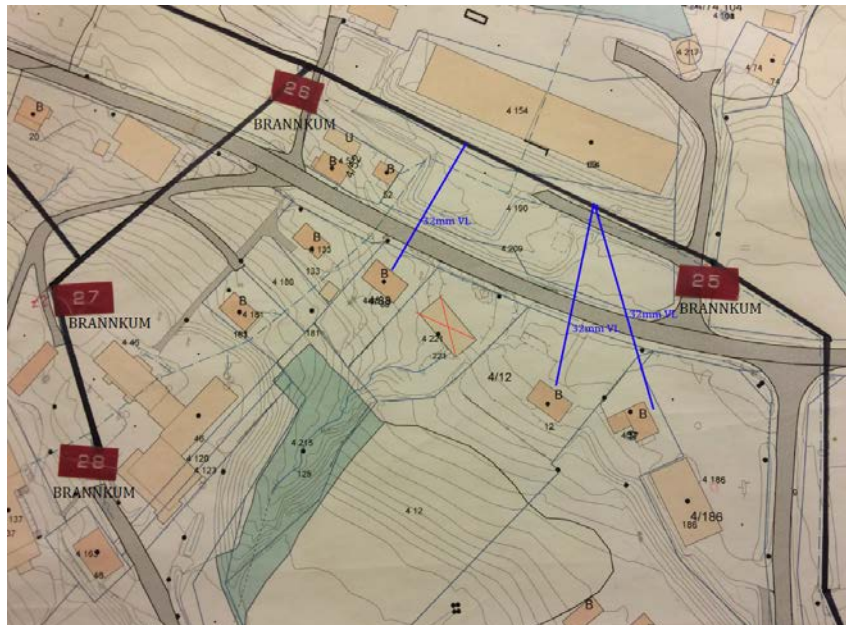


6.10 Teknisk infrastruktur

Det er undersøkt med Gjemnes kommune vedrørende eksisterende VA- anlegg. I epost av 13.12.2016 opplyses det om følgende: Kommunalt avløp og vann fra Torvikbukt vannverk. Eksisterende avløp er 90 mm betongrør med utløp i sjøen. I løpet av planarbeidet er det foretatt utbygging av 200mm SP- ledning på nordsiden av rv666 med tilknytning til slamavskiller og overløp dyp sjø jfr kartet under:

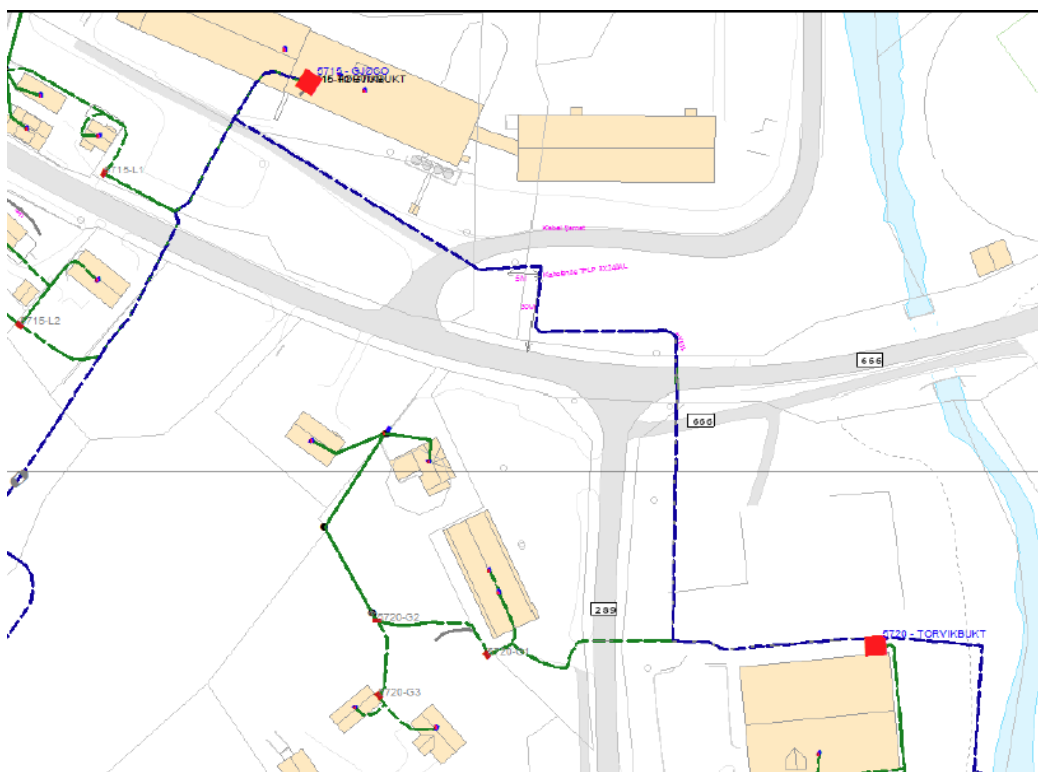


Torvik Vassverk ble kontaktet for å få oversikt over eksisterende vannledninger i området. Under vises utsnitt av kart mottatt på epost 31.01.2017 fra Torvik Vassverk (Det er i tillegg ført på opplysninger jfr. samtale med Jon Aspås 01.02.2017:

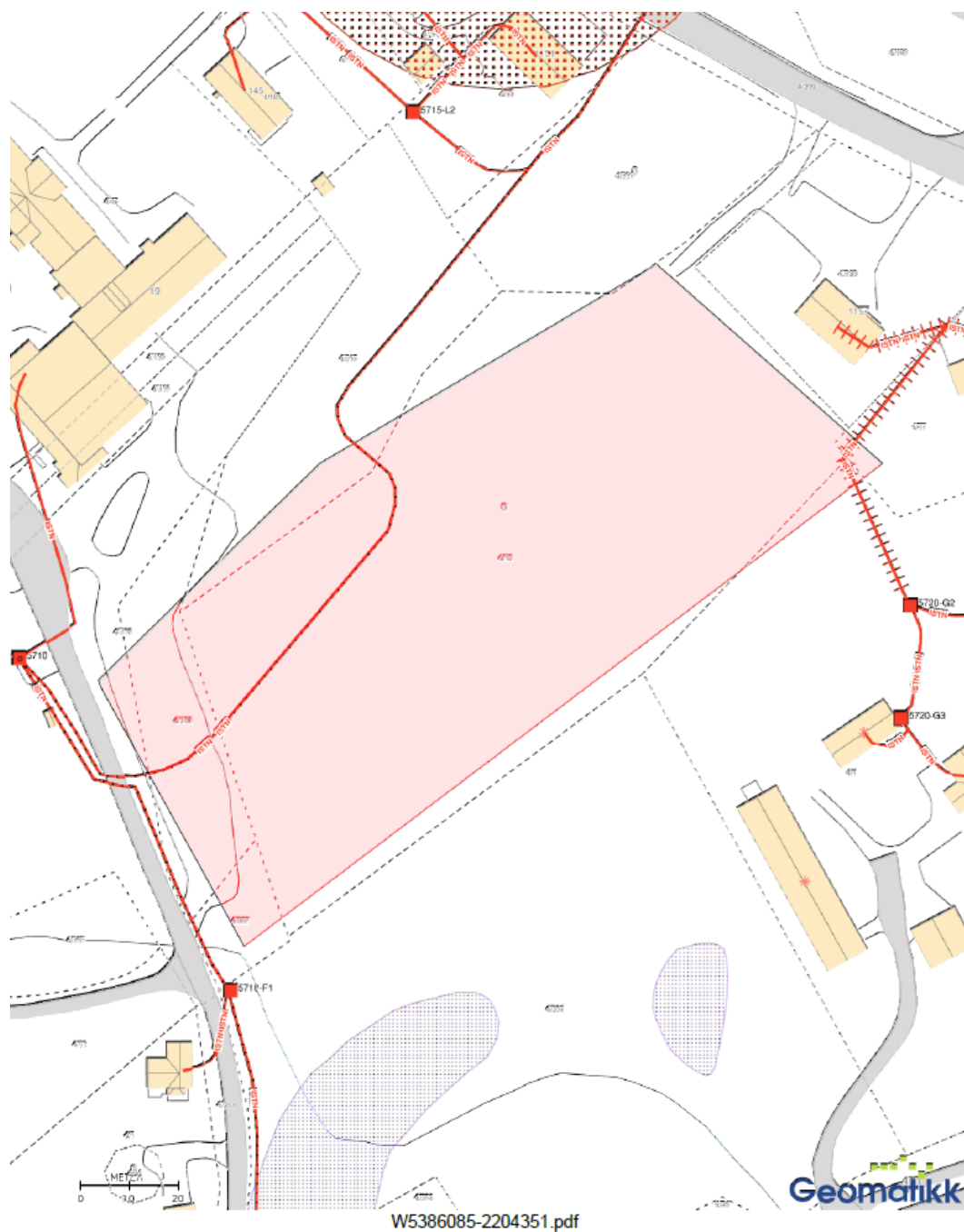


Det har ikke lyktes plankonsulenten å få opplysninger om dimensjon og trykk på ledningen mellom brannkummene, men med utgangspunkt at det er brannkummer i pkt 25 og 26 vurderes det som at det er kapasitet og trykk nok for tilkobling i forbindelse med ny tomt BKB2.

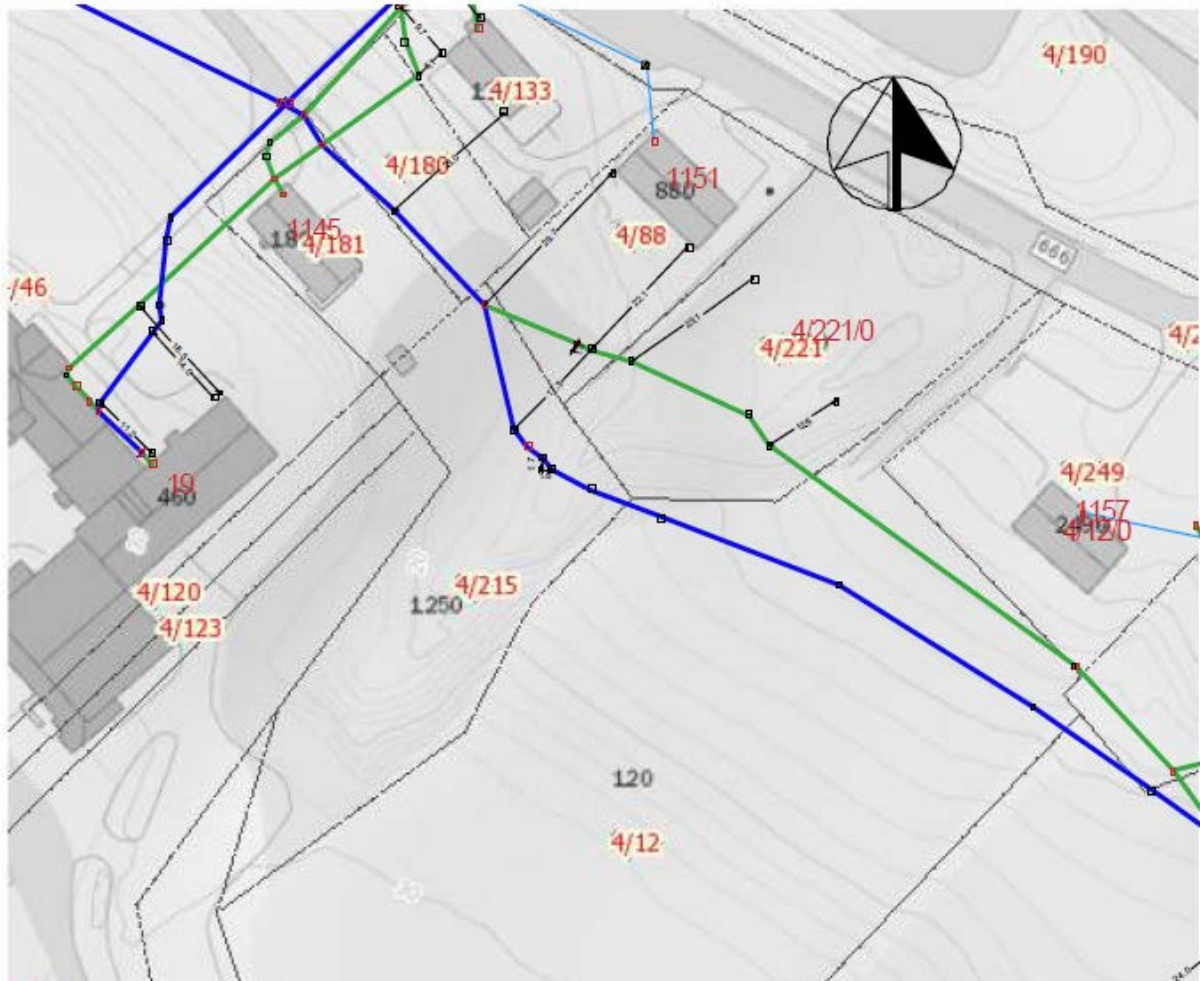
Istad Nett- ledning luft og lavspenn (jfr epost fra Istad Nett 16.11.16):



Følgende er opplyst fra Geomatikk vedrørende eksisterende ledningsnett:



Tele: Jordtrasse (grønn) og rør i jordtrasse (blå):



Renovasjon og tømning av søppel foregår langs rv666 og ellers er det returpunkt for glass, metall og farlig avfall ved butikken.

6.11 Kollektivbetjening

Det er gode bussforbindelser morgen og ettermiddag fra dagligvarebutikken i Torvikbukta til Batnfjordsøra. Fra Batnfjordsøra går Timeekspresen til Molde og Kristiansund og med muligheter med bussforbindelse til Trondheim og Ålesund.

6.12 Funksjonsanalyse - Barnehage og skole

Torvikbukta skole ligger ca 200 meter sør- øst for planområdet og barnehagen ligger ca 250 øst for planområdet.

Det er opplyst fra daglig leder i Torvikbukta barnehage (i epost 13.12.2016) at de har 7,6 småbarnsplasser (under 3 år) og 17,2 storbarnsplasser (over 3 år).

Videre er det i epost fra Terje Humstad (25.01.2017) og rektor Elin M Aandal (26.01.2017) opplyst at det er 32 elever på Torvikbukta skole i dag. Disse er fordelt slik: 5 elever i 1. klasse,

4 elever i 2. klasse, 8 elever i 3. klasse, 2 elever i 4. klasse, 4 elever i 5. klasse, 4 elever i 6. klasse og 5 elever i 7. klasse. Elevtallet vil jf elevtallsutvikling fram mot 2021/2022 øke til 35-40 elever. På Torvikbukta skole går det elever fra Torvik skolekrets samt noen fra Batnfjordsøra og indre del av Flemma. Skolen er delt i tre klasser og har SFO- tilbud. Det er opplyst at skolen er godkjent for 80 elever.

6.13 Grønne interesser/folkehelseprinsippet

Det er både friidrettsbane, sandvolleyballbane, kunstgrasbane og idrettshall i nærheten av planområdet. Vinterstid blir det laget skøytebane nord for Idrettshallen. Det er godt tilrettelagte turstier i området slik som til Reinsfjellet (994 m.o.h), Nøssa (563 m.o.h) og Orsetsetra (300 m.o.h).

6.14 Universell utforming

Arealet ligger sentrumsnært med gjennomsnittlig helling på 10-14% mot rv 666 i nord. Nederst mot riksvegen er det slakere, ca. 7-9%. Deler av området vurderes derfor å ligge godt til rette for universell utforming.

Prinsippet for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av tiltak i samsvar med byggt teknisk forskrift, blant annet kapittel 8 og 12. Prinsippene skal vurderes ut fra terrengets beskaffenhet. Dersom det kreves betydelig terrenginngrep eller på annen måte uheldige løsninger, kan prinsippet avvikes (jf planbestemmelsen pkt 3.6). Stigning til uteoppholdsareal med krav om UU (f. eks felles lekeplass) skal være trinnfri og ikke overstige 1:15, kortere strekk på inntil 3 meter kan ha stigning maks 1:12.

6.15 Juridiske forhold

Det skal foreligge en godkjent utbyggingsavtale før man starter opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg som kommunen skal overta driften av. I tillegg stilles det krav om at det inngås en gjennomføringsavtale med Statens vegvesen før arbeidet med gang- og sykkelveg igangsettes.

Opparbeidelse av nytt VA- anlegg skal ferdigstilles senest samtidig med første nye boenhet innenfor planområdet.

Lekeplass skal ferdigstilles senest samtidig med første nye boenhet innenfor planområdet.

6.16 Interessemotsetninger

Plankonsulentene kjenner ikke til interessemotsetninger i området.

7. Utredninger i samsvar med forskrift om konsekvensutredninger

Ikke aktuelt.

8. Beskrivelse av planforslaget

8.1 Innledning/hensikten med planforslaget

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for fleksibel bruk og fortetting av et sentrumsnært område i Torvikbukt sentrum ved å omregulere et areal fra forretning, kontor mm. til bolig, kombinert formål bolig/forretning/kontor og med mulighet for flermannsboliger innenfor planområdet. I tillegg er det regulert gang- og sykkelveg langs fv666, Ørvegen og langs fv289, Torvikvegen forbi planområdet. Sentralt i planområdet er det avsatt ca 600m² til felles lekeplass.

8.2 Arealoppgave

Arealtebell	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BFS)	1,1
Lekeplass (f_BLK)	0,6
Bolig/forretning/kontor (BKB1-BKB2)	5,3
Forretning/kontor/tjenesteyting (BKB)	3,2
Sum areal denne kategori:	10,2
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
Veg (o_SV1)	1,2
Kjøreveg (SKV)	0,3
Gang-/sykkelveg (o_SGS)	0,7
Annen veggrunn - grøntareal (o_SVG)	0,9
Sum areal denne kategori:	3,1
Totalt alle kategorier:	13,3

§12-6. Hensynsoner	
a.1 sikringssoner	Areal (daa)
Frisikt (H_140)	0,7
Sum areal denne kategori:	0,7

a.2 støysoner	Areal (daa)
Gul sone iht. T-1442 (H_220)	1,1
Sum areal denne kategori:	1,1
Totalt alle kategorier:	1,8

8.3 Arealformål

8.3.1 Bebyggelse og anlegg

Bolig, forretning, kontor, tjenesteyting

- Innenfor BFS1 og BFS2 kan det bygges eneboliger. Utnyttelsesgrad (%BYA) er 30%. Innenfor kombinert formål BKB1 og BKB2 kan det bygges eneboliger, 2-, 4- og 6-mannsboliger. Innenfor BKB1 og BKB2 kan det i tillegg føres opp bygg med formål forretning og kontor. Her er utnyttelsesgraden (%BYA) satt til 40%. Innenfor BKB kan det føres opp bygg med formål forretning/kontor/tjenesteyting. Her er utnyttelsesgraden (%BYA) satt til 40%.
- Maksimal tillatt BRA (bruksareal) benyttet til detaljhandel skal ikke være mer enn 3000m² samlet innenfor BKB, BKB1 og BKB2.
- Maksimalt tillatt mønehøyde for BFS1, BFS2, BKB, BKB1 og BKB2 9 meter over gjennomsnittlig planert terrengnivå. Maksimal tillatt gesimshøyde for BFS1, BFS2, BKB, BKB1 og BKB2 er 7 meter over gjennomsnittlig planert terrengnivå.
- Bygg innenfor BFS1, BFS2, BKB, BKB1 og BKB2 kan føres opp med saltak, valmet tak, pulttak eller flatt tak. Takvinklene skal være følgende:
Saltak/valmet tak: Mellom 25 og 40 grader
Flatt tak: mellom 0 og 5 grader
Pulttak: Mellom 5 og 15 grader.
- Byggegrenser: Bygg skal plasseres innenfor byggegrensene som vist i planen. Dersom ikke annet er vist, skal plan- og bygningsloven gjelde. Byggegrensene mot fv666, Ørvegen er 20 meter fra senterlinje veg. Byggegrense mot Torvikvegen, fv289, er 12,5 meter fra senterlinje veg.
- Prinsipp for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av byggverk, trafikkanlegg, fellesareal og så videre i samsvar med gjeldende forskrifter. Prinsippene skal vurderes i sammenheng med eksisterende terrengsituasjon. Dersom planlagt terrengarbeid gir betydelig terrenginngrep eller på annen måte estetisk uheldige løsninger kan prinsippet avvikes. Bruk av pollenrike trær og planter, som for eksempel or, bjørk og hassel skal unngås

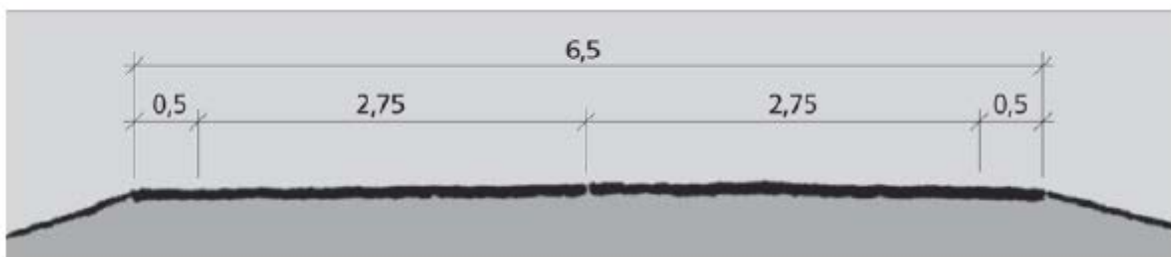
Fellesområder/uteoppholdsareal

- Det er avsatt felles lekeplass, f_{BLK} . f_{BLK} er felles lekeplass for beboerne innenfor planområdet. Lekeplassene skal inneha følgende funksjoner (jfr rekkefølgekrav i planbestemmelsene): Lekeplassen skal opparbeides med minimum en sandkasse, en benk og et lekeapparat. Lekeplassen skal ferdigstilles senest samtidig med første nye boenhet innenfor planområdet.

8.3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg, trafikk og trafikksikkerhet

- o_{SV1} er regulert til offentlig veg:



Figur C.12: Tverrprofil H_{01} , 6,5 m vegbredde (mål i m)

Det er avsatt 1,5 meter til grøft, skråning og snøopplag (annen veggrunn, grøntareal) langs vegen.

I tillegg er det avsatt 3 meter (4 meter der gang- og sykkelvegen skal fungere som framtidig adkomst til BFS2) til gang og sykkelveg langs fv666, Ørvegen og langs deler av fv289, Torvikvegen. Mellom gang- og sykkelvegen og utbyggingsformålene er det avsatt 1,5 meter til grøft, skråning og snøopplag (annen veggrunn, grøntareal).

- Parkering løses innenfor hver enkelt tomt jfr under:

Formål	Bil	Sykkel
Bolig $\leq 60m^2$ BRA	Minimum 1,5	Minimum 2
Bolig $> 60m^2$ BRA	Minimum 2	Minimum 2
Forretning/kontor	Minimum 1 pr $50m^2$ BRA	Minimum 1 pr $50m^2$ BRA

- Gang- og sykkelveg (o_{SGS}) er regulert til offentlig gang- og sykkelveg med 3 meters bredde, 4 meters bredde der den skal fungere som adkomst til 4/57.
- SKV2 er avsatt til privat felles avkjørsel og adkomstveg til BKB1, BKB2 og landbruksarealet i sørvest. SKV1, SKV3 og SKV4 er private avkjørsler til gnr/bnr 4/88, 4/57 og 4/186. 4/57 har adkomstrett over 4/186 jfr tinglyst avtale av 27.08.2014.

Annen infrastruktur

- For nye tilkoblinger av VA planlegges tilkobling gjennom/under fv666 til hovedledning nord for fv666, jfr skisse i pkt. 6.10.

8.3.3 Hensynssoner

Frisiktsone, H140, avsettes i vegkrysset fv666/fv289 (Ørvegen/Sørlandsvegen/Torvikvegen). Frisiktsonen må ikke benyttes slik at det hindrer fri sikt. I tillegg er det avsatt frisiktlinjer og frisiktsoner ved avkjørslene. Frisiktsonene knyttet til frisiktlinjene i vegkryss og avkjørsler må ikke utnyttes slik at det på noe som helst tidspunkt hindrer fri sikt.

Støysone (gul sone) H220, vises på plankartet. Dersom nye tiltak iverksettes innenfor H220 må støynivået dokumenteres ihht T-1442.

8.4 Risiko og sårbarhet, jf. sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarhet i samfunnsplanleggingen

Vedlagt følger utfyllt «Sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarhet i saker etter plan og bygningsloven», utarbeidet av Fylkesmannen i Møre og Romsdal.

8.5 Juridiske forhold

Lekeplassene skal ferdigstilles senest samtidig med første nye boenhet innenfor planområdet.

Før arbeidet med gang- og sykkelveg iverksettes skal det inngås en gjennomføringsavtale med Statens vegvesen.

Det skal foreligge en godkjent utbyggingsavtale før man starter opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg som kommunen skal overta driften av. Opparbeidelse av nytt VA-anlegg skal ferdigstilles senest samtidig med første nye boenhet innenfor planområdet.

Før det blir gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye tiltak på BKB2 skal SKV2 ferdigstilles, direkteavkjørsel fra gnr 4 bnr 249 til fv666 saneres og ny avkjørsel fra gnr 4 bnr 249 etableres via SKV2.

Når gang- og sykkelvegen er ferdig opparbeidet jfr plankartet skal BFS2 ha adkomst via denne.

8.6 Interessesmotsetninger

Plankonsulenten kjenner ikke til slike forhold.

9. Konsekvenser av planforslaget

9.1 Overordnede planer og vedtak, eksisterende reguleringsplan

Planforslaget legger opp til en endring av eksisterende reguleringsplan, fra forretning, kontor med mer til kombinert formål, bolig, forretning, kontor, tjenesteyting med mer. Det er lagt opp til at det kan oppføres enebolig, 2-, 4-, og 6- mannsbolig innenfor planområdet.

9.2 Eksisterende bebyggelse og innbyggere i området

Reguleringsendringen fører til at planverket blir tilpasset eksisterende situasjon. Samtidig legges det opp til muligheter for fortetting av et sentrumsnært område med kort veg til butikk, frisør, idrettsanlegg, skole og barnehage. De myke trafikantene vil kunne få en forbedret situasjon med tilrettelegging for gang- og sykkelveg langs fylkesvegen. Arealet BKB2 er pt ikke bebygd, dette arealet reguleres nå slik at det kan bebygges med inntil 6- mannsbolig. Antall innpåkørsler til fylkesvegen reduseres og gnr/bnr 4/57 får egen avkjørsel og slipper å kjøre over og benytte seg av dagligvarebutikken sin eiendom.

9.3 Hvordan er bokkvaliteten for nye innbyggere?

Det er lagt opp til fleksibel arealbruk og høy arealutnyttelse på et sentrumsnært areal. Torvikbukta har alle sentrumsfunksjonene samlet innenfor et avgrenset område. Nye innbyggere vil få kort veg til disse funksjonene og vil kunne nå disse til fots eller sykkel dersom det er ønskelig via eksisterende og nye gang- og sykkelveger. Samtidig finnes det muligheter for kollektiv forbindelse til Molde, Kristiansund, Ålesund og Trondheim. Det er kort veg til idrettsanlegg og det finnes fantastiske turmuligheter sommer som vinter i nærområdet. Det legges opp til et stort felles lekeareal sentralt i planområdet som skal inneha de nødvendige kvalitetene med minimum sandkasse, benk og et lekeapparat.

9.4 Natur- og ressursgrunnlag (næringsinteresser)

Det er lagt opp til adkomst til dyrkamarka sør for planområdet via privat kjøreveg vest for gnr/bnr 4/249. Dette er gjort for å sikre adkomst til dyrkamarka på gnr/bnr 4/12.

9.5 Konsekvenser for næringslivet i området

Lokalt næringsliv vil kunne oppleve økt omsetning ved etablering av nye boenheter/virksomheter innenfor planområdet. Utbygging vil føre til økt aktivitet og behov for varer og tjenester. Samtidig kan arealene være attraktive for eventuelle næringsetablerere.

9.6 Konsekvenser for landskap og topografi

Opparbeidelse av arealet BKB2 vil føre til endret topografi. Her vil man måtte fylle opp arealet en god del ettersom området tidligere har vært en bekkedal.

9.7 Konsekvenser for verneinteresser/kulturminner

Møre og Romsdal fylkeskommune har ikke gjort funn i forbindelse med arkeologiske undersøkelser i området jfr epost av 30.08.2017 og «Rapport Torvikbukta sentrum 2017» av 25.08.2017. En generell planbestemmelse vedrørende eventuelle funn av mulige fredede kulturminner legges inn.

9.8 Konsekvenser for miljøfaglige forhold og biologisk mangfold

Det er i pkt. 6.8 foretatt en vurdering av konsekvensene for biologisk mangfold jfr. Naturmangfoldloven. Med bakgrunn i de opplysninger som er kommet fram i planprosessen og som plankonsulentene har hatt tilgjengelig om naturforholdene i området, så vurderes en utbygging slik planforslaget legger opp til ikke å belaste naturmangfoldet på en negativ måte.

Gul støysone er lagt inn i plankartet jfr beregninger gjort av Statens vegvesen i november 2016 med prognose for vegstøy i 2040. Nye tiltak planlegges utenfor denne sona.

9.9 Konsekvenser for den trafikale situasjonen

Gang og sykkelveg langs fv666 ligger allerede regulert i gjeldende reguleringsplan for området. Dette videreføres i planforslaget. Ved å regulere inn gang- og sykkelveger langs fv666 opprettholdes gode vilkår for myke trafikanter. Det er imidlertid usikkert når denne gang- og sykkelvegen (og gang- og sykkelvegen øst for fv 289) kan realiseres. Utbygging av gang- og sykkelveger langs fylkesveger som tidligere har vært riksveger (fv666) er Statens vegvesen sitt ansvar. Gang- og sykkelveger langs fylkesveger som også var fylkesveger før forvaltningsreformen i 2010 er kommunenes ansvar. Gang- og sykkelveg langs fv666 ligger ikke inne i fylkeskommunen sitt investeringsprogram for 2018-2027 og det er ikke kjent om Gjemnes kommune har umiddelbare planer om å realisere gang- og sykkelveg øst for fv289.

Behovet for gang- og sykkelveg som planforslaget (og gjeldende reguleringsplan) legger opp til, blir ikke mindre framover. Myke trafikanter til og fra Høgtun folkehøyskole/dagligvarebutikk/Gjemneshallen/skole/lokale bedrifter observeres ofte langs vegene i området. Det vurderes derfor som helt feil å ikke opprettholde planene om gang- og sykkelveger i området selv om disse tiltakene ikke står på noen handlingsplan pr i dag.

Planforslaget legger opp til sanering av avkjørsel til gnr 4 bnr 249 i forbindelse med nye tiltak på BKB2 (gnr 4 bnr 221). Før det blir gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye tiltak på BKB2 skal SKV2 ferdigstilles, direkteavkjørsel fra gnr 4 bnr 249 til fv666 saneres og ny avkjørsel fra gnr 4 bnr 249 etableres via SKV2. SKV2 er felles privat veg for gnr 4 bnr 12, gnr 4 bnr 221 og gnr 4 bnr 249.

Gnr 4 bnr 57 vil få avkjørsel via gang- og sykkelveg den dagen gang- og sykkelvegen blir realisert. Inntil da må adkomsten løses via BKB (gnr 4 bnr 186). Gnr 4 bnr 57 har vegrett over gnr 4 bnr 186 jfr tinglyst avtale av 27.08.2014.

Avkjøringsforholdene til BKB opprettholdes som i dag. Fra innehaveren av forretningene er det vist til at dette er avgjørende for den daglige driften.

Frisikt i avkjørsler og i krysset fv666/fv289 (Sørlandsvegen/Torvikvegen) er sikret i plankart og planbestemmelser.

9.10 Konsekvenser for teknisk infrastruktur

Tilknytning til eksisterende VA- nett jfr. pkt. 6.10 og pkt. 8.3.2 vil medføre tiltak i/gjennom fv666. Dette vil være en kortvarig prosess som krever avtale med Statens vegvesen før gjennomføring.

9.11 Konsekvenser for kapasitet ved barnehage og skole

Ut fra de opplysninger plankonsulentene har fått opplyst vil det være kapasitet på både barnehage og skole. Se punkt 6.1 og 6.12.

9.12 Konsekvenser for grønne interesser/folkehelseprinsippet

Plankonsulenten har ikke opplysninger om at tiltaket legger beslag på, eller påvirker areal som er satt av til eller er i bruk av barn- og unge.

9.13 Konsekvenser for barn og unges interesser

Utbygging jfr. planforslaget vil føre til bedret situasjon for barn og unge. Det blir lagt til rette for gang- og sykkelvegforbindelse fra planområdet til butikk, idrettsanlegg, barnehage og skole. Samtidig vil det legges til rette med felles lekeplass innenfor planområdet. Arealene sikres utbygd med en viss standard (et lekeapparat, en sandkasse og en benk) gjennom rekkefølgebestemmelser.

9.14 Konsekvenser for universell utforming

Se pkt. 6.14.

9.15 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Se over, blant annet pkt. 6.8, 8.4 og pkt. 9.8.

9.16 Drift og vedlikehold av veg- og grøntanlegg

Avkjørsler er privat og driftes og vedlikeholdes av tilgrensende eiendommer. Fv666, fv289, gang- og sykkelveg og annen veggrunn er offentlig og driftes og vedlikeholdes av Statens vegvesen.

9.17 Utbyggings-/opparbeidingsavtale

Det skal foreligge en godkjent utbyggingsavtale før man starter opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg som kommunen skal overta driften av. I tillegg stilles det krav om at det inngås en gjennomføringsavtale med Statens vegvesen før arbeidet med gang- og sykkelveg igangsettes.

Opparbeidelse av nytt VA- anlegg skal ferdigstilles senest samtidig med første nye boenhet innenfor planområdet.

Lekeplass skal ferdigstilles senest samtidig med første nye boenhet innenfor planområdet.

Dette sikres gjennom rekkefølgekrav i planbestemmelsene. Se planbestemmelsene pkt 7.1 til 7.4.

10 Innspill og merknader

Sammendrag av innspill og merknader med plankonsulentens kommentar

Oppstartsmelding ble annonsert i Romsdals Budstikke 15.11.16. I tillegg er det sendt ut oppstartsvarsel til alle berørte grunneiere og naboer 11.11.2016 jfr naboliste mottatt fra kommunen. Merknadsfrist for oppstartsvarselet var 02.01.2017. Oppstartsmelding har i

tillegg vært tilgjengelig på www.angvik-prosjektering.no og på www.gjemnes.kommune.no i perioden 11.11.2016 – 02.01.2017.

Det er kommet 5 innspill i forbindelse med oppstartsmeldingen. I tillegg er det kommet inn en merknad etter svarfristens utløp. Denne er tatt med i oppsummeringen og vurderingen under. Oppsummeringen av hvert enkelt innspill står i kursiv med plankonsulentens sin vurdering under. Det er gjort rede for om innspillene og merknadene er tatt til følge eller ikke.

Istad Nett AS, epost av 16.11.2016:

Gir i eposten informasjon om eksisterende nett i området og kostnader som i forhold til planlagt utbygging. Det er vedlagt et kart som viser plasseringen av eksisterende nett. IstadNett ber om å bli orientert på et tidlig tidspunkt i planfasen slik at gode løsninger for el-forsyning sikres. De ønsker å motta godkjent reguleringsplan på SOSI-format når godkjent plan foreligger.

Plankonsulentens sin vurdering:

Informasjonen om eksisterende nett blir lagt inn som en del av planbeskrivelsen. Opplysninger om kostnader formidles til forslagstiller/utbygger. Det er mulighet for medvirkning underveis i planprosessen gjennom offentlig høring. Godkjent reguleringsplan for reguleringsendring Torvikbukta sentrum forutsettes oversendt IstadNett av Gjemnes kommune etter vedtak om godkjenning. Merknaden tas til følge.

NVE- region vest, epost av 21.12.2016

Viser til NVE sine sider om arealplanlegging (<https://www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging/>). Her finnes blant annet sjekklister for vurdering innenfor NVE sine forvaltningsområder. NVE har ellers ingen merknader.

Plankonsulentens sin vurdering:

NVE sine sider for arealplanlegging er en del av planutarbeidelsen.

Merknaden tas til følge.

Møre og Romsdal fylkeskommune, brev av 20.12.2016:

Et mindre område med dyrka mark mot sørvest er ikke utbygd. Dette arealet har høy potensial for funn av automatisk freda kulturminne, særlig i forhold til eldre gårdsbosetting. Stiller krav til arkeologisk registrering jfr §9 i Kulturminneloven. Ber om at registrering av

området utføres tidlig i planprosessen. Tiltakshaver må dekke utgiftene i forbindelse med slik undersøkelse jfr Kulturminneloven §10.

Plankonsulentens sin vurdering:

Budsjett for arkeologiske registreringer oversendes tiltakshaver for signering og tinging. Arkeologiske undersøkelser er utført og rapport er skrevet 25.08.2017. Det er ikke gjort nye funn i området. En generell planbestemmelse vedrørende eventuelle funn av mulige fredede kulturminner legges inn.

Merknaden tas til følge.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, brev av 21.12.2016:

Rundskriv T-2/08 om barn og planlegging fra Miljødepartementet gir rammer for planarbeidet opp mot barns interesser. Lekeareal skal være sikret gjennom rekkefølge- og funksjonskrav i bestemmelsene. Lekeplassene skal være opparbeidet før første bolig blir tatt i bruk, nærlekeplass skal opparbeides med minimum sandkasse, benk og lekeapparat. Nye boligområder må ha minimum 50m² pr boenhet til lekeplass og andre friområder. Innenfor 50 meter fra hver boenhet skal det være en nærlekeplass på minimum 200m².

Støyforholdene må avklares. T-1442, Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, skal legges til grunn for planforslaget.

Det må utføres en ROS- analyse. Område med fare, risiko eller sårbarhet skal merkes med hensynssone i kartet. Fylkesmannen sin sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarhet i samfunnsplanlegginga kan benyttes.

Plankonsulentens sin vurdering:

Det settes av tilstrekkelig og egnede areal for lekeplasser innenfor planområdet i tråd med gjeldende krav og retningslinjer. Støyberegninger er utført av Statens vegvesen langs fylkesvegene og legges til grunn for støyforholdene innenfor planområdet.

Det utføres en ROS- analyse jfr Fylkesmannen sin sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarhet i samfunnsplanlegginga.

Merknaden tas til følge.

Statens vegvesen, brev av 27.12.2016:

Viser til arealpolitiske føringer som skal legges til grunn for planarbeidet. Har ingen vesentlige merknader til oppstart av planarbeidet. Anbefaler at Statens vegvesen sine håndbøker, blant annet N100 Veg- og gateutforming, legges til grunn ved planlegging av veger.

Avkjørsler mot fylkesvegen må saneres. Kryss og avkjørsler fra fylkesveg 666 reguleres med geometrisk utforming og friskt i henhold til N100. Se spesielt kapittel E.2.3. Krav til geometrisk utforming må fremgå av reguleringsbestemmelsene. Videre må det stilles rekkefølgekrav om utbedring. Forutsetter at vegens sikkerhetssone blir tilstrekkelig ivaretatt ved planendringen. Det må inngås en gjennomføringsavtale med Statens vegvesen før g/s-veg og/eller fortau iverksettes. Gjennomføringsavtale må fastsettes som rekkefølgebestemmelse.

Byggegrense mot veg må vurderes. Forutsetter at den ikke blir mindre enn i gjeldende plan.

Støy må avklares i tråd med retningslinjene i T-1442.

Plankonsulentens sin vurdering:

Planforslaget utarbeides ut fra Statens vegvesen sine håndbøker, blant annet N100 når det gjelder vegutforming, friskt og frisksoner.

Det legges opp til sanering av avkjørsler og at dette sikres gjennom rekkefølgekrav i planen. Videre legges det inn rekkefølgekrav om at det skal foreligge en gjennomføringsavtale mellom utbygger og SVV før g/s-veg etableres. Byggegrense mot veg videreføres ihht gjeldende reguleringsplan.

Støyberegninger er utført av Statens vegvesen langs fylkesvegene og legges til grunn for støyforholdene innenfor planområdet.

Merknaden tas til følge.

Benedicte Stiberg (gnr 4 bnr 57), epost av 10.03.2017:

Har et ønske om å koble avkjøringen inn på planlagt gang- og sykkelveg og få felles avkjøring via denne. Har i dag tilkomst via dagligvarebutikken sin avkjøring og parkeringsplass. Opplever å bli innesperret på sin egen tomt.

Plankonsulentens sin vurdering:

Det er lagt inn forslag om avkjøring via gang- og sykkelveg til felles avkjøring.

Merknaden tas til følge

11 Innspill og merknader offentlig høring

Sammendrag av innspill og merknader med plankonsulenten sin kommentar

Reguleringsendring for del av Torvikbukt sentrum ble i formannskapsmøtet 16.01.2018, sak 4/18, vedtatt lagt ut på offentlig høring og ettersyn. Høringsperioden var fra 18.01.2018-07.03.2018. Brev til berørte parter ble sendt ut 18.01.2018 sammen med plandokumentene. Plandokumentene lå også tilgjengelige i resepsjonen på kommunehuset på Batnfjordsøra og på Gjemnes kommune sin hjemmeside www.gjemnes.kommune.no.

SVV ba i epost av 20.02.2018 om utsatt høringsfrist til 16.03.2018. Det kom inn 6 merknader i forbindelse med høringsperioden. Oppsummeringen av hver enkelt merknad står i kursiv med plankonsulenten sin vurdering under. Det er gjort rede for om merknadene er tatt til følge eller ikke.

Møre og Romsdal fylkeskommune, brev av 19.01.2018:

Planbestemmelsene §4.2 og 4.3 har samme overskrift og innhold. Det er vist til områdene BKB_1 og BKB_2. I plankartet er det et areal benevnt BKB. Til dette arealet er det ikke gitt planbestemmelser. BKB_1 er åpnet for detaljhandel med et areal på 5,3 daa. En utnyttelsesgrad %BYA på 40% vil dette gi et fotavtrykk på 2,12 daa, potensielt inntil 6360m² fordelt på tre plan innenfor en gesimshøyde på 9 meter. Selv med fratrekk for parkering vil det være rom for mer enn 3000m² til detaljhandel. Planbestemmelsene må avgrense detaljhandelen til 3000m² jfr regional delplan for attraktive byer og tettsteder.

Detaljhandel i BKB- områdene må avgrenses til 3000m² og planbestemmelsene må korrigeres.

Plankonsulenten sin vurdering:

Det legges inn en ny fellesbestemmelse om at detaljhandel innenfor planområdet ikke kan overskride 3000m² totalt BRA.

Planbestemmelsene justeres slik at det blir samsvar mellom plankart og planbestemmelser.

Merknaden tas til følge.

Istad Nett AS, epost av 25.01.2018:

Gir i eposten informasjon om eksisterende nett i området og kostnader i forhold til planlagt utbygging. Det er vedlagt et kart som viser plasseringen av eksisterende nett. IstadNett ber om å bli orientert på et tidlig tidspunkt i planfasen slik at gode løsninger for el- forsyning

sikres. De ønsker å motta godkjent reguleringsplan på SOSI- format når godkjent plan foreligger.

Plankonsulentens sin vurdering:

Merknaden tas til etterretning.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, brev av 13.02.2018:

§4.4.2 viser at beboerne innenfor planområdet skal drifte og vedlikeholde lekeplassen. Planbestemmelsene kan ikke gi bestemmelser om hvem som skal utføre tiltak i planen, dette må gjøres gjennom andre avtaler. I §7 er det også vist til funksjonskrav for lekeplass, dette bør samles i §4.4.

Plankonsulentens sin vurdering:

Planbestemmelsene endres jfr merknaden. Merknaden tas til følge.

Statens vegvesen, epost av 20.02.2018 og brev av 15.03.2018:

Ber i epost om utsatt frist til å uttale seg til 16.03.2018.

Har innsigelse til planforslaget: «Avkjørselsforholdene som planen legger opp til; manglende samordning av adkomster, manglende bestemmelser og kartfesting av frisiktsoner for avkjørsler og foreslått rekkefølgekrav».

Videre:

«Innsigelse med hjemmel i PBL §5-4; byggegrense mot fv289, planbestemmelsene §4.1.6, 4.2.6 og 4.3.6 som åpner for plassering av garasjer utenfor byggegrense mot veg».

Merknader:

Maksimumskrav til biloppstillingsplasser og minimumskrav til sykkelparkering må vurderes.

En grundig og realistisk utredning av konsekvensene for den trafikale situasjonen

Rekkefølgekrav for utbygging av gang- og sykkelveg må vurderes.

Plangrensen må justeres med hensyn til avkjørsel i vest.

Plankonsulentens sin vurdering:

G/S- veg langs fv289 tas ut, det er allerede regulert g/s- veg på østsiden av fv289. Dette endrer byggegrensen mot vegen til 12,5 meter.

Planbestemmelsene §4.1.6, 4.2.6, 4.3.6 endres jfr innsigelsen.

Planbestemmelse §6.1.2 gjelder for både avkjørsler og vegkryss. Plankart og planbestemmelser er oppdatert.

Fellesbestemmelser for parkeringer lagt inn under §3.10 i planbestemmelsene.

En ny realistisk beskrivelse av trafikksituasjonen er lagt inn i kapittel 9.9 i planbeskrivelsen.

Planavgrensingen er justert jfr merknad.

Avkjørsler er samordnet i den grad det er funnet mulig. I tillegg er det stilt rekkefølgekrav til utbyggingsavtale med SVV og kommunen samt at det er stilt rekkefølgekrav til opparbeidelse og ferdigstilling av avkjørsel og sanering av avkjørsler før nye tiltak ferdigstilles på BKB2.

Plandokumentene endres jfr merknaden. Merknaden tas til følge.

NVE- region vest, brev av 02.03.2018:

NVE prioriterer å gi uttalelser til reguleringsplaner der det blir bedt om faglig bistand til konkrete problemstillinger. I denne saken ser ikke NVE at det er bedt om slik hjelp. NVE gir derfor ikke konkret merknad i denne saken.

Plankonsulentens sin vurdering:

Merknaden tas til etterretning.

Skavnes Eiendom AS, brev av 06.03.2018:

Avkjørsler opprettholdes som i dag.

G/S- veg langs fv289 fjernes.

G/S- veg langs fv666 reduseres.

Plankonsulentens sin vurdering:

Avkjørsler opprettholdes som i dag for å håndtere vareleveranse.

G/S- veg langs fv279 fjernes fra planforslaget. Det er allerede regulert G/S- veg øst for fv289.

G/S- veg langs fv666 opprettholdes som planlagt på grunn av krav til størrelse og utforming jfr gjeldende standarder.

Merknaden tas delvis til følge.