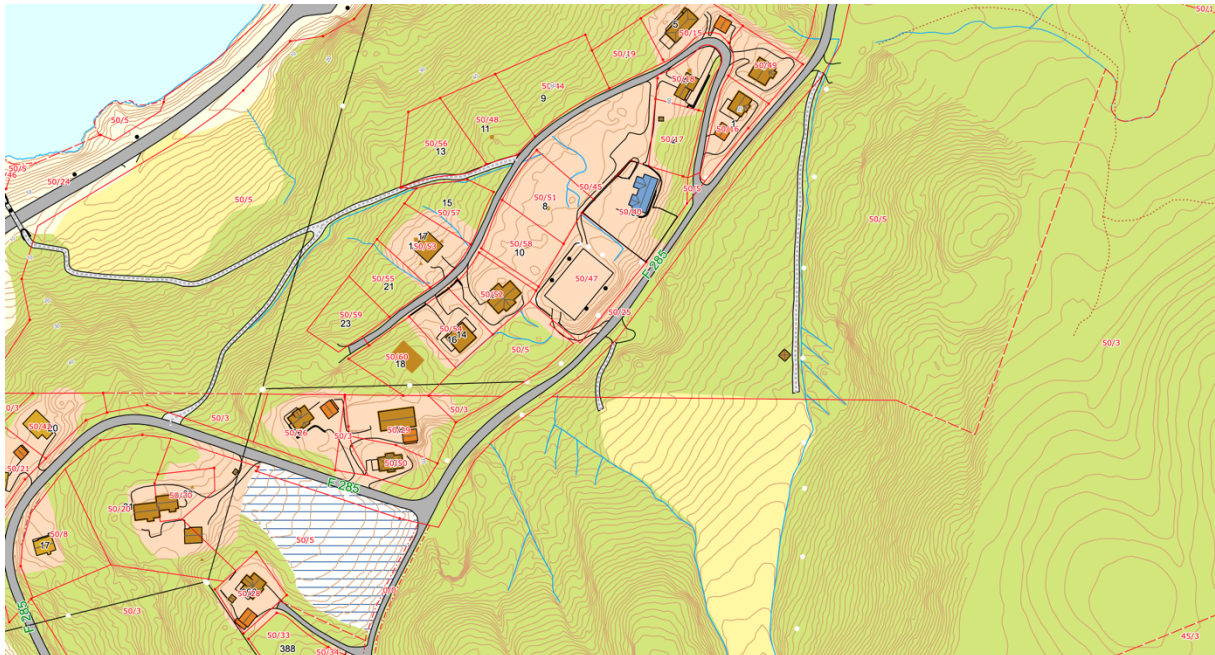


PLANINITIATIV

DETALJREGULERING FOR HAMNAMYRA BOLIGFELT

Gnr 50/3 og 50/5, Bergsøya, Gjemnes kommune

I henhold til Plan- og bygningsloven §12-3 og §12-8



Forslagstiller: Johan Brandvik og Kurt Brandvik

Plankonsulent: Arkitekt Linda Emdal MNAL, Ous & Emdal Bygg AS

Grunneier: 50/3 - Johan Brandvik

50/5 - Kurt og Synnøve Havnen Brandvik

1 Sammendrag

Bakgrunnen for planinitiativet er et ønske om å øke bosettingen i dette området på Bergsøya gjennom regulering av flere boligtomter. Dette vil kunne styrke lokalsamfunnet og være et bidrag til at barnehagen på Bergsøya kan åpne igjen. Det har vært god tilvekst den senere tid, men nå er de fleste boligtomtene solgt.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hovedformålet med reguleringsplanen er:

- Regulere for boligbebyggelse

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller: Johan Brandvik og Kurt Brandvik

Plankonsulent: Arkitekt Linda Emdal MNAL, Ous & Emdal Bygg AS

Grunneiere: 50/3 - Johan Brandvik

50/5 - Kurt og Synnøve Havnen Brandvik

Gården 50/5 ble innløst og nedlagt i forbindelse med bygging av Krifast kring 1990.

Området for regulering er på 45 daa skogsareal og ligger klemmt mellom boligfelt i nord, vest og sør.

Naboeiendommer: 50/16,17,20,25,26,28,29,30,33,34,35,38,40,47,49,50

2.3 Tidligere vedtak i saken

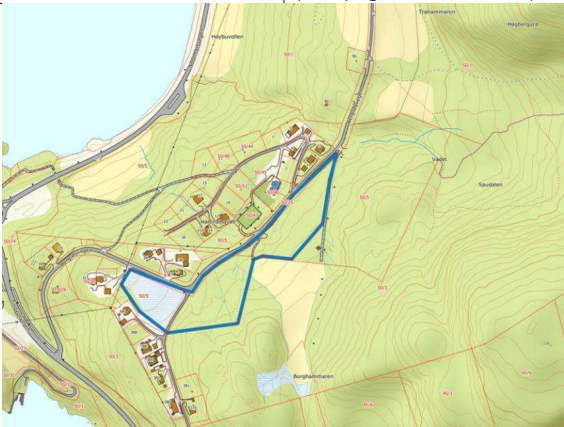
Det er ingen tidligere vedtak i saken.

2.4 Utbyggingsavtaler

Avløp fra de nye boligene etableres ved bruk av felles slamavskiller med overløp til sjø ved bruk av eksisterende privat overløpsledning. Det bør også vurderes å erstatte etablerte slamavskillere til en felles samletank for hele boligområdet plassert sentralt og ned lett adkomst. Vannforsyning fra kommunalt vannverk. Behov for oppgradering av eksisterende pumpestasjon må vurderes.

2.5 Krav om konsekvensutredning

Det er foretatt konsekvensutredning i forbindelse med kommuneplanens arealdel.

B7		
Område: Havnen, Bergsøya, gbnr. 50/5, 3		Størrelse: Ca. 30 daa
Foreslått formål: Boliger		
Forslagsstiller: Synnøve og Kurt Brandvik		Grunneier: Kurt Arve og Synnøve Brandvik (50/5) og Johan Brandvik (50/3)
		
Tema	Konsekv	Beskrivelse
Landbruk		Berører ca. 12 dekar skog av middels bonitet og ca. 5,8 dekar myr
Naturmangfold		Berører ikke viktige registrerte arter eller naturtyper.
Vannmiljø		Avrenning antas å få liten virkning på vannmiljøet.
Kulturminner og kulturmiljø		Potensiale for fornminner? Nærhet til kulturmiljø av regional verdi.
Friluftsliv, nærmiljø, grønnstr.		Ballplass/lekeområde i gangavstand.
Barn og unges interesser		Godt egnet.
Universell utforming		Stigning fra holdeplass tilfredsstiller ikke UU
Folkehelse		Ligger til rette for å ivareta god folkehelse.
Transport/samferdsel		Ca. 700 -1100 m til bussholdeplass ved rundkjøringa.
Teknisk infrastruktur		Eksisterende VA-anlegg i området. Adkomst FV 285.
Tjenestebehov		De fleste daglige tjenestebehov dekkes innenfor 14 km.
Risiko og sårbarhet		Eldre steinbrudd i området må sikres.
Forurensning		Liten forurensning, forutsetter rensing av avløp.
Støy		Utenfor gul sone fra E39/RV70.
Strategi for arealbruk		Samsvarer middels bra.
SUM:	27	Godt til middels egnet
Samlet vurdering: Etter privat innspill er området utvidet ned mot fylkesvegen, samt mot høgspentlinjen på gbnr. 50/5. Arealet mot høyspenten er ment å benyttes til adkomstveg. SVV går ikke imot utbygging på begge sider av fylkesvegen. Risikovurdering av skoleveg, oppstillingsplasser for skolebuss og tilrettelagte krysningspunkt bør vurderes i reguleringsprosessen. Konklusjon: Området tas med videre i planprosessen.		

Utsnitt fra kommuneplanen sin arealdel

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

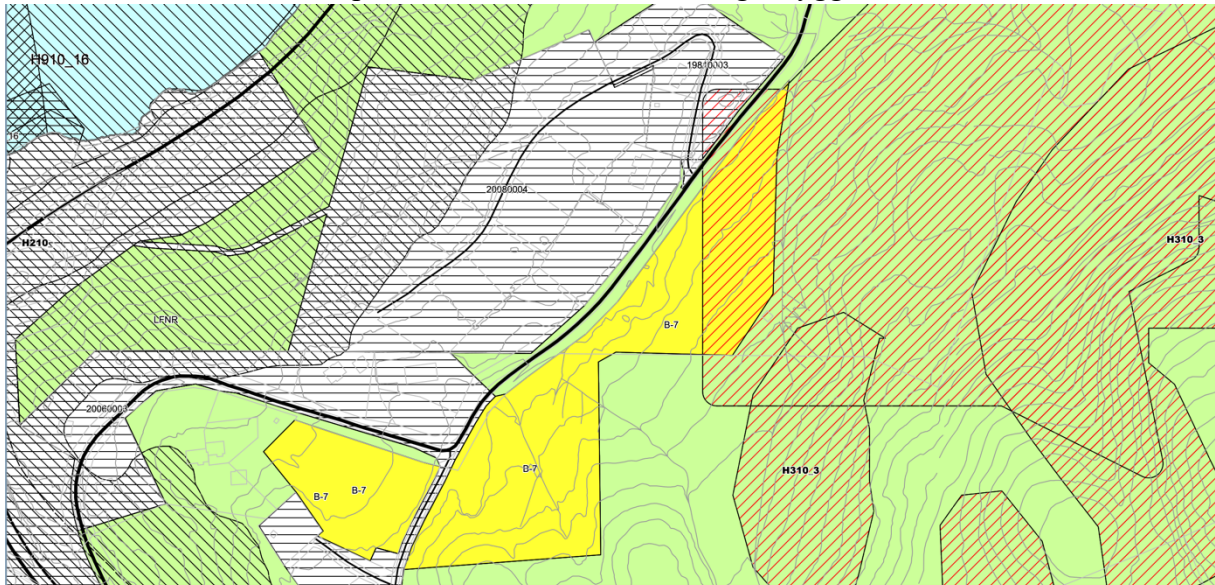
Det blir varslet om oppstart så snart vedtak om oppstart er fattet.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel 2017-2029

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligbebyggelse.



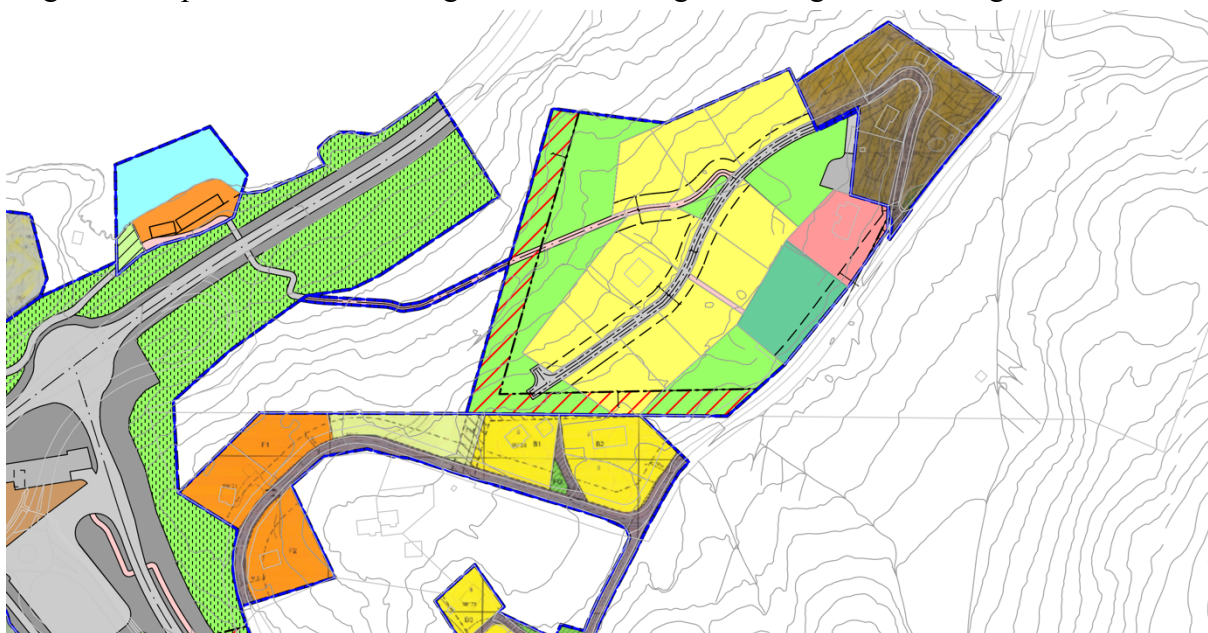
Kart med kommuneplanens arealdel fra: <https://www.gjemnes.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/kart-og-eiendomsinformasjon/>

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Det er ingen gjeldende reguleringsplaner for området.

4.3 Tilgrensende planer

Tilgrensende planer er Havna boligfelt, Hamna Boligområde og Hamna Boligfelt 3.



Kart med reguleringsplaner i området fra <https://www.gjemnes.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/kart-og-eiendomsinformasjon/>

4.4 Temaplaner

Det er ingen temaplaner for området.

4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

- Lov om plandel i plan og byggelov av 01.07.2017
- T-1490 Veileder reguleringsplan 15. februar 2017
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 12.juni 2015
- 2014 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- 2009 Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene
- 1995 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- 1993 Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging
- T-5/99 B Tilgjengelighet for alle

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

Området ligger på Bergsøya langs [Fv 285](#) Bergsøyvegen, 300 m opp fra [E39](#) Tingvollvegen rett før Krifast-rundkjøringa. Området er på 45 daa.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området består av skog og ligger klemmt mellom boligfelt i nord, vest og sør. Det nyeste området Vest for området ligger Hamna boligfelt 3 med barnehage, ballslette og volleyballbane.

5.3 Stedets karakter

Området består av eneboligbebyggelse med variert stil og takform, fra 70-tallshus med kjeller og lav takvinkel, 90-tallshus med loft og ark med brattere takvinkel og dagens moderne stil med store glassflater og pulttak.

5.4 Landskap

Området er lett kupert med skråning mot nordvest. Gode solforhold året rundt og et mildt klima med tidlig vår. Skogen i vest består av bjørk og skogen i øst av furu.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

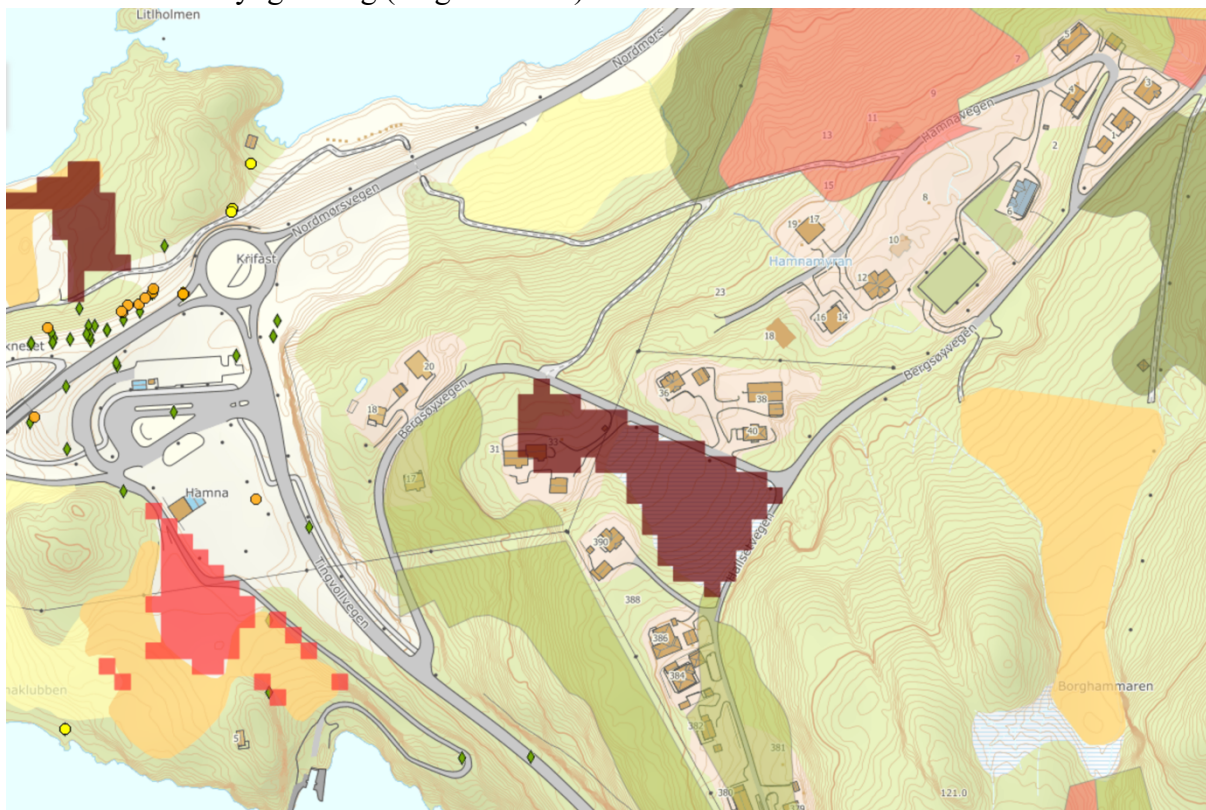
Det er ingen kulturminner eller kulturmiljø i området.



Kart med kulturminner fra: miljoatlas.miljodirektoratet.no/

5.6 Naturverdier

Det er ingen naturverdier i området. Det som vest i området er skravert mørkebrunt er dyrkbar jord og det øst i området med oransje farge er fulldyrka jord. Den mørkegrønne skravuren nord i området er yngre skog (Hogstklasse 3).



Kart med naturverdier fra: miljoatlas.miljodirektoratet.no/

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Det er øst i området en gapahuk/lavvo med et mye brukt uteområde.

5.8 Landbruk

Den vestlige delen av området er i dag bjørkeskog og ligger under den nedlagte gården 50/5. Den østlige delen av området er i dag skog med et tilstøtende jordstykke mot øst, nydyrka i 1996. Nedre del av jordstykket er for dårlig jord til å bli slått grunnet fjell i dagen og vannsig.

5.9 Trafikkforhold

Området ligger på Bergsøya langs Fv 285 Bergsøyvegen, 300 m opp fra E39 Tingvollvegen rett før Krifast-rundkjøringa. Dette er knutepunkter mellom Molde, Kristiansund og Sunndalsøra/Trondheim og har gode bussforbindelser. Det er lite trafikk forbi området annet enn beboere i tilstøtende boligområder og videre nordover langs Bergsøyvegen. Krifast-rundkjøringa hadde i 2020 en ÅDT på 3500. (<https://www.vegvesen.no/fag/trafikk/trafikldata>) Det er i dag ikke fastsatt farstsgrense for området og det er mye trafikk på stedet pga. populær friluftsrute (StikkUt). Det blir søkt om fartsreduserende tiltak, samt veglys. Avkjørsel til vestlige del av området er tenkt i fellesskap med eksisterende avkjørsel til Bergsøyvegen 31 og 33. Avkjørsel til østlige del av området er tenkt i midten av området, rett nedanfor dyrkamarka der det i dag er ein brattare skogsveg, sjå V01 Planskisse 280521.

5.10 Barns interesser

Området er svært godt tilrettelagt for barn med ballslette, volleyballbane og gapahuk i skogen. Håpet er å kunne tiltrekke seg flere barnefamilier slik at den tidligere barnehagen kan åpne igjen.

5.11 Sosial infrastruktur

Nærmeste barne- og ungdomsskole er på Batnfjordsøra. Barnehagen i Batnfjordsøra har begrensa kapasitet.

5.12 Universell tilgjengelighet

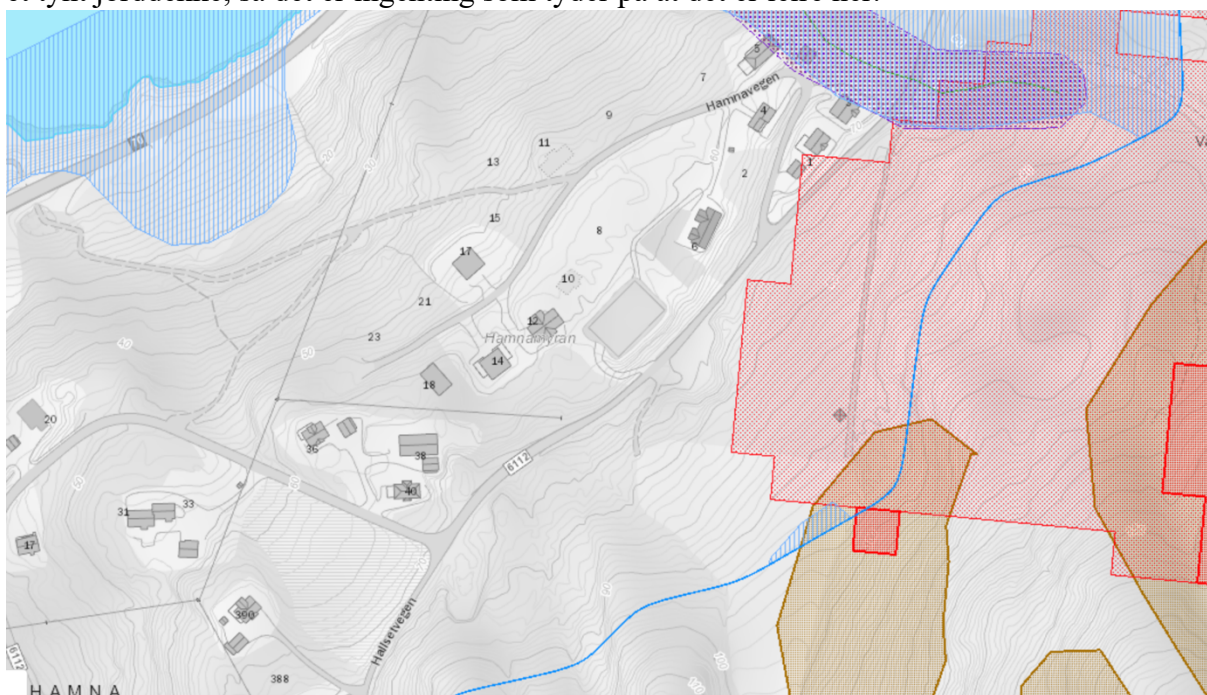
Det er god universell tilgjengelighet langs den nylig asfalterte Bergsøyvegen, men det kan være litt bratt enkelte steder.

5.13 Teknisk infrastruktur

Det private opparbeide avløpsanlegg nordvest for Hamna boligfelt 3 er mulig å koble seg på både fra området i vest og i øst. Kommunalt vann er tilgjengelig. Eventuell trykkforsterker i øverste delen av området. Trafo for området ligger på vestsida av Bergsøyvegen, sør for ballsletta i Hamna Boligfelt 3.

5.14 Grunnforhold

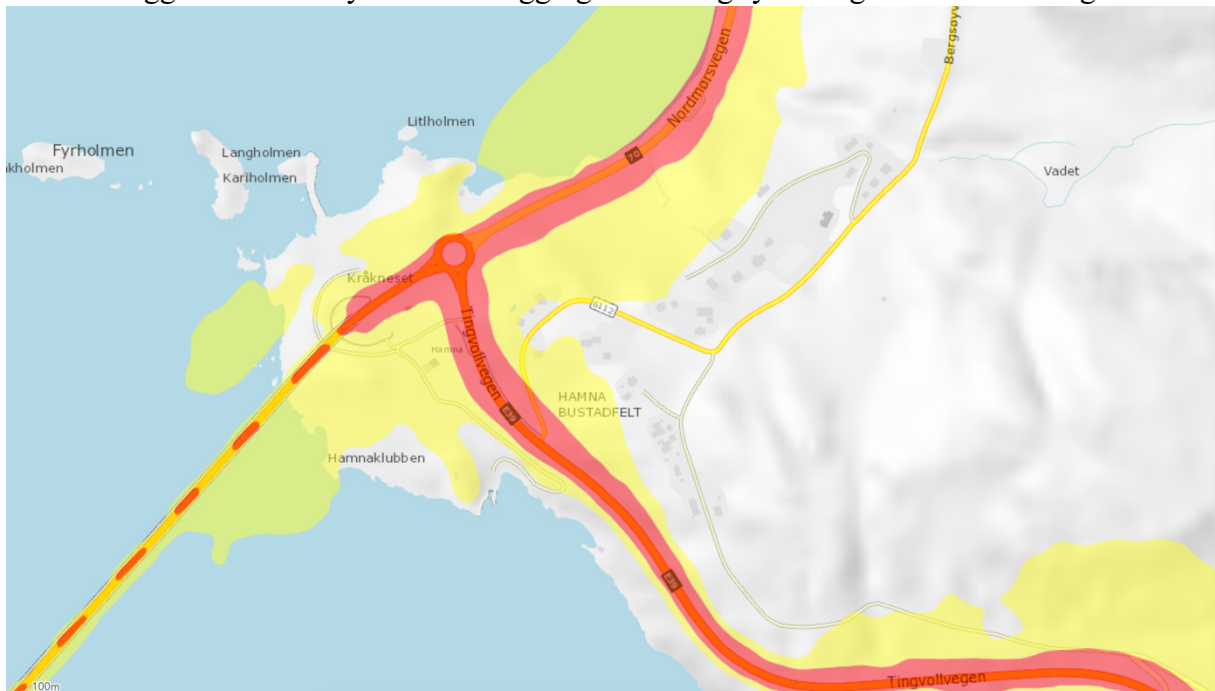
Planområdet ligger utenfor NGIs aktsomhetskart for skred, men det er et aktsomhetsområde like utenfor planområdet i øst. Det er stor mulighet for marin leire like nord for planområdet (ved elva). Området som er tenkt bebygd har gode grunnforhold med stabil berggrunn under et tynt jorddekke, så det er ingenting som tyder på at det er leire her.



Kart over naturfare hentet fra atlas.nve.no

5.15 Støyforhold

Området ligger utenfor støysone i kartlegging for riks og fylkesveger fra Statens Vegvesen.



Kart over støysone hentet fra

<https://vegvesen.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=805f97e2d6694f45beca4b7a7c59acec>

5.16 Luftforurensing

Det er ingen luftforurensing i området.

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Viser til vedlegg V02 Sjekkliste ROS 280521

5.18 Næring

Det er ingen næringer i området, annet enn jordbruk.

5.19 Analyser/ utredninger

Viser til analyser og utredninger av området i forbindelse med Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel 2017-2029. Det er foretatt radonmåling av Bergsøy Barnehage som viser tilfredsstillende verdier, viser til V05 Radonmåling Bersøy Barnehage 211010.

6 Beskrivelse av planforslaget

Punkta under vil bli vurdert etter oppstartsmøte med kommunen.

6.1 Planlagt arealbruk

6.1.1 Reguleringsformål

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

6.2.1 Reguleringsformålene gjennomgås og løsningene beskrives

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

6.3.1 Bebyggelsens høyde

6.3.2 Grad av utnyttning (veileder) Forskrift

- **BYA, BRA, %-BYA eller %-BRA**

6.3.3 Antall arbeidsplasser, antall m² næringsarealer

6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

6.5 Parkering

- **Antall parkeringsplasser - maksimum og minimumstall**
- **Begrunnelse for eventuelle avvik fra normen for parkeringsdekning**
- **Utforming og lokalisering av parkeringsanlegg**

6.6 Tilknytning til infrastruktur

6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Kjøreatkomst

- **Tilknytning til overordnet vegnett**

6.7.2 Utforming av veger

- **Bredde og stigningsforhold**
- **Avvik fra vegnormalen beskrives**

6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse

6.7.4 Varelevering

6.7.5 Tilgjengelighet for gående og syklende

6.7.6 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

6.8 Planlagte offentlige anlegg

6.9 Miljøoppfølging

- **Miljøtiltak**

6.10 Universell utforming

- **Beskrive hvilke krav som er stilt**
- **Hvordan universell tilgjengelighet skal løses**

6.11 Uteoppholdsareal

- **Privat og felles uteoppholdsareal**
- **Størrelse, lokalisering, kvalitet på uteoppholdsareal**
- **Lekeplasser**
- **Begrunnelse for evt avvik fra vedtekter/normer**
- **Ivaretagelse av eksisterende og evt ny vegetasjon**

- **Offentlige friområder**
- **Arealstørrelse**
- **Turveier**
- **Atkomst og tilgjengelighet**
- **Sesongbruk**
- **Andre uteoppholdsarealer**
- **Krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelse**

6.12 Landbruksfaglige vurderinger

6.13 Kollektivtilbud

6.14 Kulturminner

- **Løsninger i forhold til kulturminner**

6.15 Sosial infrastruktur

6.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

6.17 Plan for avfallshenting/ søppelsug

6.18 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

6.19 Rekkefølgebestemmelser

7 Konsekvensutredning

Planen blir av plankonsulent vurdert til ikke å ha vesentlige konsekvensar for miljø og samfunn.

8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Punkta under vil bli vurdert etter oppstartsmøte med kommunen.

8.1 Overordnede planer

8.2 Landskap

8.3 Stedets karakter

8.4 Byform og estetikk

8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

8.6 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

- **Naturverdier**
- **Biologisk mangfold**
- **Verdifull vegetasjon**
- **Viltinteresser**
- **Økologiske funksjoner**

8.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

8.8 Uteområder

8.9 Trafikkforhold

- **Vegforhold**
- **Trafikkøkning/reduksjon**
- **Kollektivtilbud**

8.10 Barns interesser

- **[RPR for barn og planlegging](#)**

8.11 Sosial infrastruktur

- **Skolekapasitet**
- **Barnehagekapasitet**
- **Annet**

8.12 Universell tilgjengelighet

8.13 Energibehov - energiforbruk

8.14 ROS

- **Rasfare**
- **Flomfare**
- **Vind**
- **Støy**
- **Luftforurensning**
- **Forurensning i grunnen**
- **Beredskap og ulykkesrisiko**
- **Andre relevante ROS tema**

8.15 Jordressurser/landbruk

8.16 Teknisk infrastruktur

8.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

8.18 Konsekvenser for næringsinteresser

8.19 Interessemotsetninger

8.20 Avveining av virkninger

9 Innkomne innspill

10 Avsluttende kommentar

Vi ber med dette om at kommunen behandler planinitiativet slik at det kan kunngjerast oppstart av privat planarbeid i henhold til Plan og bygningsloven (PBL) §§12-3 og 12-8.

Beste helsing,

Linda Emdal
Arkitekt MNAL
Ous & Emdal Bygg AS
post@emdalarkitekter.com
+47 91544039

Vedlegg: V01 Planskisse 260421
 V02 Sjekkliste ROS 280521
 V03 Skjema oppstartsmøte 100521
 V04 Notat oppstartsmøte 100521
 V05 Radonmåling Bersøy Barnehage 211010