

DETALJREGULERING FOR NÅSTAD, DEL AV GNR 29 BNR 8, GNR 29 BNR 21 mfl.

I GJEMNES KOMMUNE

PLANBESKRIVELSE



Planident:

Utarbeidet dato: 27.06.2019

Revidert: 18.06.2020

Saksnummer:

Innhold

1. SAMMENDRAG	5
2. NØKKELOPPLYSNINGER	5
3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	5
4. PLANPROSSESSEN	6
5. GJELDENE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER.....	6
6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)	7
6.1 Plassering.....	7
.....	8
6.2 Avgrensning.....	8
6.3 Bruk av/status til tilstøtende areal.....	9
6.4 Eksisterende bebyggelse og arealbruk	10
6.5 Landbruk-, natur- og ressursgrunnlaget/markslag/grunnforhold	12
6.6 Topografi/landskapstrekk.....	19
6.7 Verneinteresser/kulturminner	20
6.8 Miljøfaglige forhold, biologisk mangfold og naturmangfoldloven.....	21
6.9 Trafikkforhold	28
6.10 Teknisk infrastruktur	28
6.11 Kollektivbetjening	31
6.12 Barnehage og skole.....	31
6.13 Grønne interesser/folkehelseprinsippet.....	32
6.14 Universell utforming.....	32
6.15 Juridiske forhold	32
6.16 Interessesetninger.....	32
7. Utredninger i samsvar med forskrift om konsekvensutredninger	32
8. Beskrivelse av planforslaget	32
8.1 Innledning/hensikten med planforslaget.....	32
8.2 Arealoppgave.....	33
8.3 Arealformål	33
8.3.1 Bebyggelse og anlegg	33

Bolig (BFS1- BFS8 og BKS1- BKS4):	34
Offentlig eller privat tjenesteyting (o_BOP):	35
Fellesområder/lekeplass.....	35
8.3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	35
Veg, trafikk og trafikksikkerhet.....	35
Annen infrastruktur	36
8.3.3 Landbruks-, natur- og friluftsområder	38
LNFR, landbruk-, natur- og friluftsområde.	38
8.3.4 Hensynssoner og avbøtende tiltak.....	38
8.4 Risiko og sårbarhet, jf. sjekklister for vurdering av risiko og sårbarhet i samfunnsplanleggingen.....	39
8.5 Juridiske forhold	41
8.6 Interessesetninger	41
9. Konsekvenser av planforslaget	42
9.1 Overordnede planer og vedtak	42
9.2 Eksisterende reguleringsplaner	42
9.3 Eksisterende bebyggelse og innbyggere i området.....	42
9.4 Hvordan er bokvaliteten for nye innbyggere?	42
9.5 Natur- og ressursgrunnlag (næringsinteresser)	43
9.6 Konsekvenser for næringslivet i området.....	43
9.7 Konsekvenser for landskap og topografi.....	43
9.8 Konsekvenser for verneinteresser/kulturminner.....	43
9.9 Konsekvenser for miljøfaglige forhold og biologisk mangfold	44
9.10 Konsekvenser for den trafikale situasjonen.....	47
9.11 Konsekvenser for teknisk infrastruktur	47
9.12 Konsekvenser for kapasitet ved barnehage og skole	47
9.13 Konsekvenser for grønne interesser/folkehelseprinsippet	48
9.14 Konsekvenser for barn og unges interesser.....	48
9.15 Konsekvenser for universell utforming	48
9.16 Risiko- og sårbarhetsanalyse.....	48
9.17 Drift og vedlikehold av veg- og grøntanlegg	48

9.18 Juridiske/økonomiske konsekvenser for kommunen	49
9.19 Utbyggings-/opparbeidingsavtale	49
9.20 Gjennomførbarhet.....	49
10 Innspill og merknader.....	50
Sammendrag av innspill og merknader med plankonsulentens sin vurdering.....	50
11 Forslagstiller sin faglige begrunnelse	66
For plan med konsekvensutredning.	66
Vurdering av alternativ	66
Anbefalt alternativ	66
Avbøtende tiltak	66

1. SAMMENDRAG

Planforslaget legger til rette for områder med konsentrert bebyggelse, eneboligtomter og offentlig og privat tjenesteyting på et sentrumsnært areal i Batnfjord sentrum. Gjemnes kommune ønsker å legge til rette for konsentrert bebyggelse samtidig som det settes av areal til offentlige formål som f.eks. omsorgsboliger.

2. NØKKELOPPLYSNINGER

Adresse	Nåstad, Batnfjordsøra.
GID	Del av gnr/bnr 29/8, 29/25, 29/75, 30/1 mfl.
Gjeldende planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	Boligformål
Forslagstiller	Gjemnes kommune
Grunneiere (sentrale)	Bjørn Inge Nåstad, Greta Karin Høgset og Gjemnes kommune
Plankonsulent	Angvik Prosjektering AS
Hovedformål i ny plan	Boligformål
Planområdets areal i daa	Ca 200 daa
Utnyttelsesgrad (BYA/%BYA)	35-45% BYA
Aktuelle problemstillinger (støy, byggehøyder, o. l.)	Støy, lukt
Er det kommet varsel om innsigelse (j/n)	Nei
Krav om konsekvensutredning (j/n)	Nei
Oppstartsmøte, dato	16.05.2017
Kunngjøring oppstart, dato	08.06.2017 og 17.02.2018
Komplett forslag levert dato	28.06.2019, revidert 18.06.2020

3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Gjemnes kommune ønsket å foreta reguleringsendring av arealet omfattet av reguleringsplan for Nåstad fra 2008. Det ble derfor meldt oppstart av planarbeid og reguleringsendring 08.06.2017. Med bakgrunn i utført skredfarevurdering og merknad fra NVE om å innlemme arealene for skreddempende skog i planområdet, besluttet Gjemnes kommune i februar 2018 å utvide planområdet. Det ble derfor meldt ny planoppstart i februar 2018. Gjemnes kommune ønsker å legge til rette for en fortetting i området. Dette er tenkt løst gjennom å regulere deler av planområdet til konsentrert bebyggelse. Arealet som fra før er regulert, er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og kombinert formål bolig/forretning/kontor. Arealet er i gjeldende kommuneplan for Gjemnes kommune avsatt til eksisterende og framtidig boligområde.

4. PLANPROSSESSEN

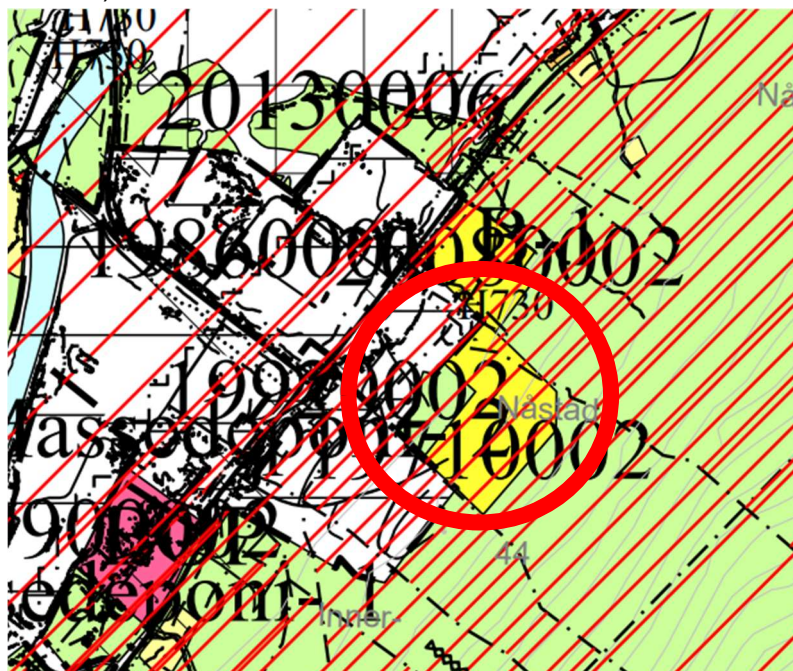
Oppstartsmøte ble avholdt 16.05.2017 på kommunehuset i Batnfjordsøra sammen med Gjemnes kommune. Det ble meldt oppstart av planarbeidet med avisannonse i Romsdals Budstikke og Tidens Krav 08.06.2017. Brev til berørte parter, naboer og grunneiere ble sendt 06.06.2017. Samtidig ble det lagt ut oppstartsmelding på www.angvik-prosjektering.no og www.gjemnes.kommune.no. Merknadsfrist for planoppstart var satt til 21.07.2017. Det er ikke stilt krav om konsekvensutredning ettersom planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel.

Etter en vurdering av innkomne merknader samt utført skredfarevurdering av området besluttet Gjemnes kommune varsle ny oppstart av planarbeidet med utvidet planområde. Ny planoppstart ble tatt opp i formannskapsmøtet 13.02.2018, sak 15/18. Her ble det vedtatt å melde ny oppstart av planarbeidet med utvidet planområde.

Ny oppstartsmelding ble annonsert i Tidens Krav 17.02.2018 og i Romsdals Budstikke 19.02.2018. Ny oppstartsmelding ble sendt berørte naboer og instanser 16.02.2018. Samtidig ble det lagt ut oppstartsmelding på www.angvik-prosjektering.no og www.gjemnes.kommune.no. Merknadsfristen var 16.03.2018.

5. GJELDENE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER

Arealet er i gjeldende kommuneplan for Gjemnes kommune avsatt til areal for ny boligbebyggelse. Arealet på oversiden av planlagt bebyggelse er avsatt til LNF (Landbruk- Natur- og Friluftsmål):



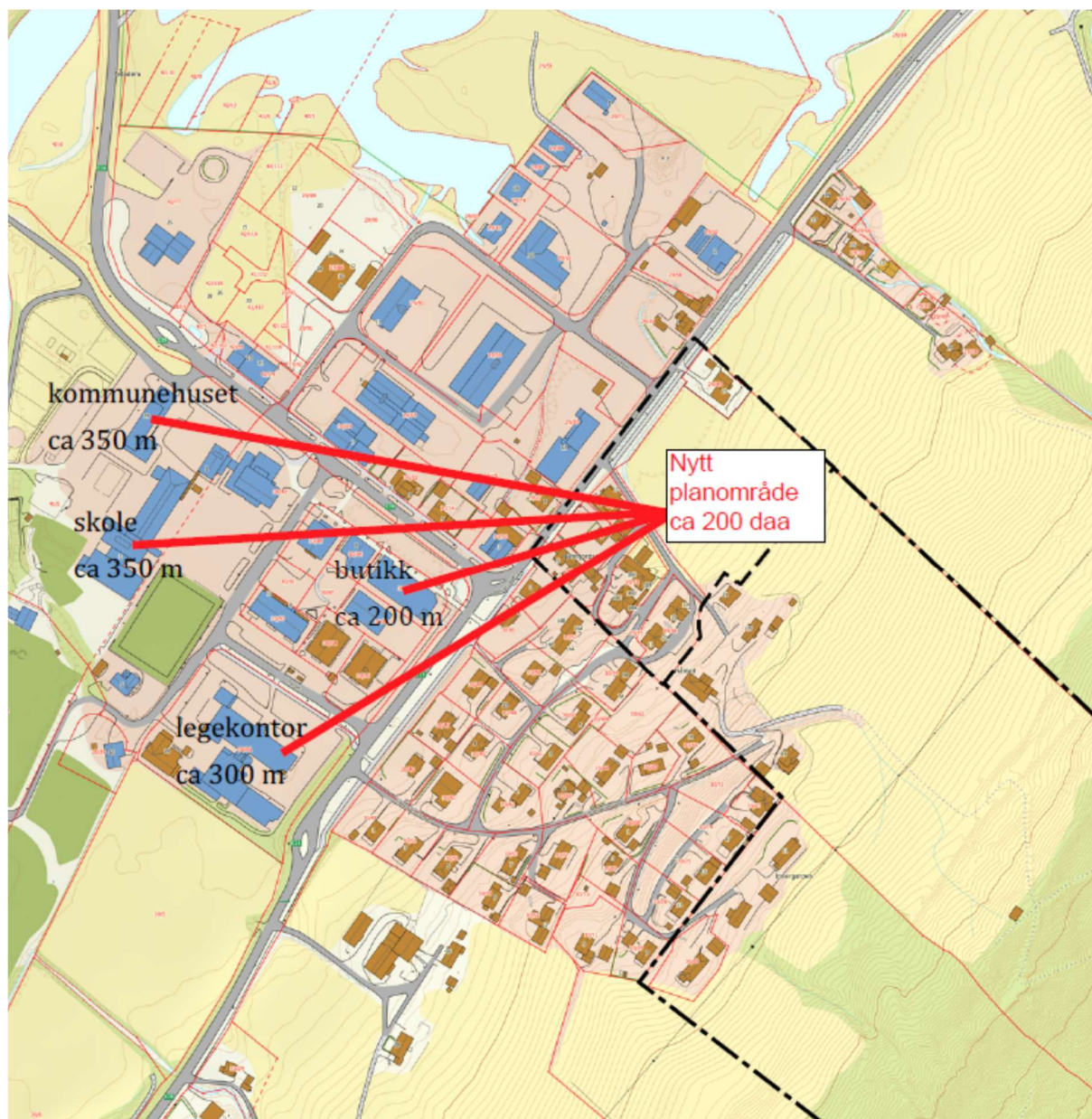
I eksisterende reguleringsplan for området, Reguleringsplan for Nåstad, er arealet avsatt til frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og kombinert formål bolig/forretning/kontor.



6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)

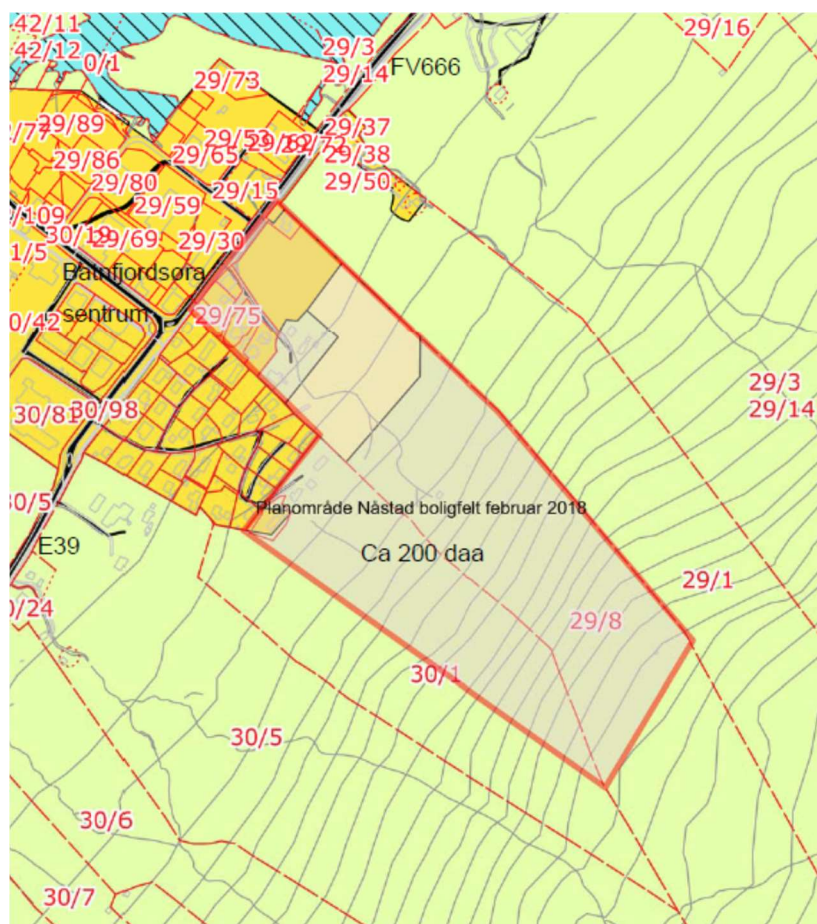
6.1 Plassering

Arealet ligger på Nåstad, ca 200-300 meter øst for Batnfjordsøra sentrum. På Batnfjordsøra finnes blant annet 2 dagligvareforretninger, legekantor, restaurant, kiosk, bensinstasjon, treningssenter, barne- og ungdomsskole, bibliotek, idrettsanlegg mm. I sentrum finnes også busstopp med forbindelse til blant annet Molde, Kristiansund og Trondheim. Ca 200 meter vest for planområdet ligger nærmeste dagligvarebutikk. Ca 300 meter vest for planområdet ligger legekantor og ca 350 meter vest for planområdet ligger kommunehuset og Batnfjord barne- og ungdomsskole. Nærmeste barnehage er Astadalen barnehage og Solsida barnehage ca 1,5 km nordvest



6.2 Avgrensning

Planområdet er i nordvest avgrenset av senterlinja på fylkesveg666, Ørvegen. Videre i nord- øst er avgrensinga eiendomsgrensa mot gnr/bnr 29/1, mot sørøst er planavgrensinga mot skog og utmarksområde på gnr/bnr 29/8 og gnr/bnr 30/1. Mot sørvest grenser planområdet til eksisterende bebyggelse i Batnfjordsøra boligfelt. Planområdet er ca 200 daa:



6.3 Bruk av/status til tilstøtende areal

Mot nordøst og sørøst grenser planområdet til landbruksareal og skog/utmarksarealer. Mot sørvest grenser planområdet til eksisterende boligfelt, Batnfjordsøra boligfelt, landbruksareal og skog/utmarksarealer. Mot nordvest grenser planområdet til fv666, Ørvegen. Under vises planområdet fra hhv sørvest og nordvest (<https://www.geodata.no/produkter-og-tjenester/3d> 20.02.2018):



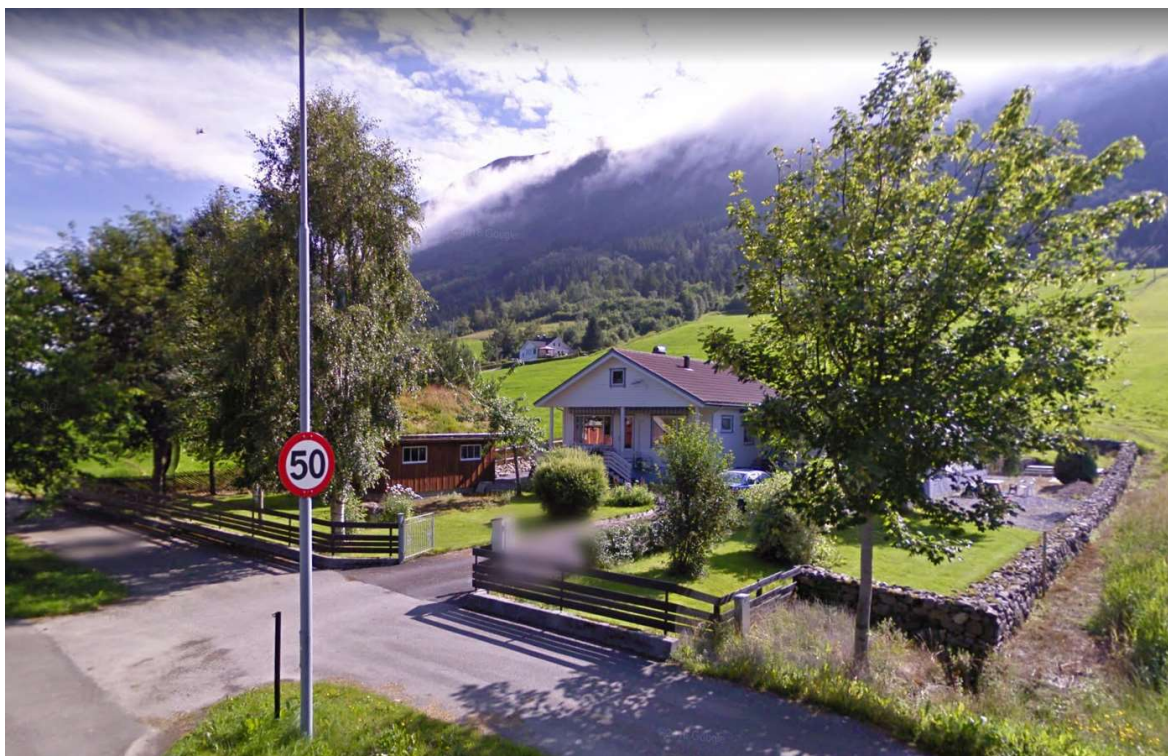
6.4 Eksisterende bebyggelse og arealbruk

Det finnes flere eksisterende bygg innenfor planområdet, eneboliger, tomannsboliger, leilighetsbygg og gårdsbygg. Totalt er det 23 eksisterende boenheter innenfor planområdet. Sør- vest for planområdet ligger boligområdet Batnfjordsøra boligfelt. Mot sørøst er det fjell og utmarksområder. Planområdet grenser i nordvest mot rv666, Ørvegen. Mot nordøst er det dyrkamark på eiendommen gnr 29 bnr 1. Eksisterende bebyggelse er variert med både eneboliger fra 1950-60- tallet til nyere bygg fra 2000- tallet. Innenfor planområdet er det bygg med saltak.

Under vises eksempel på bebyggelse i og rundt planområdet.



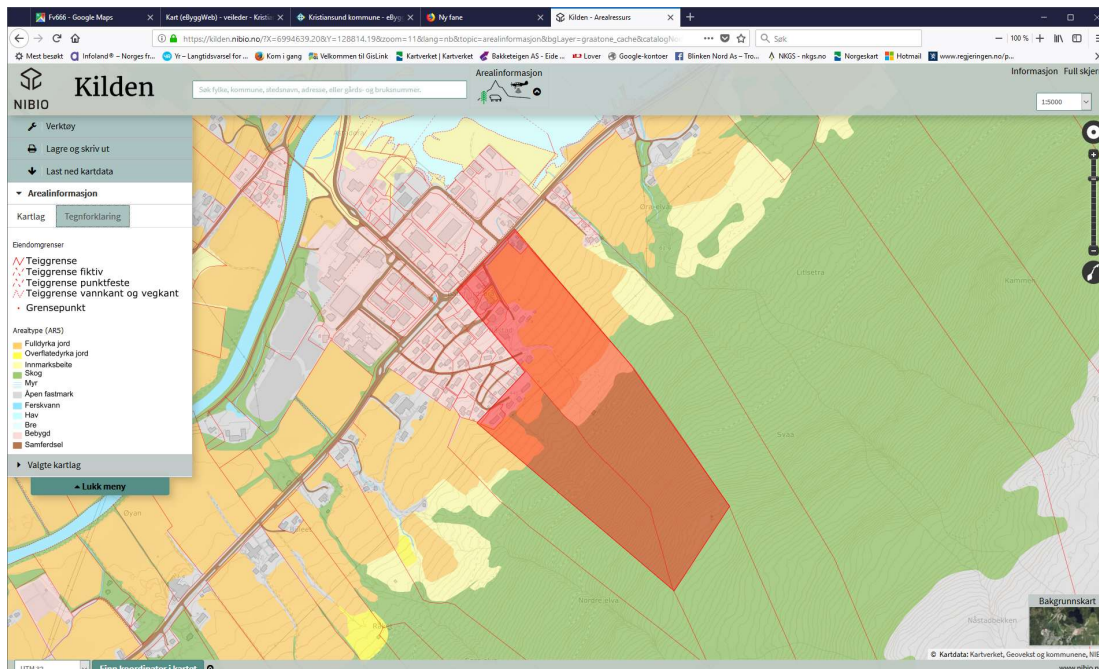
Ørvegen 12, busstasjon (www.googlemaps.com)



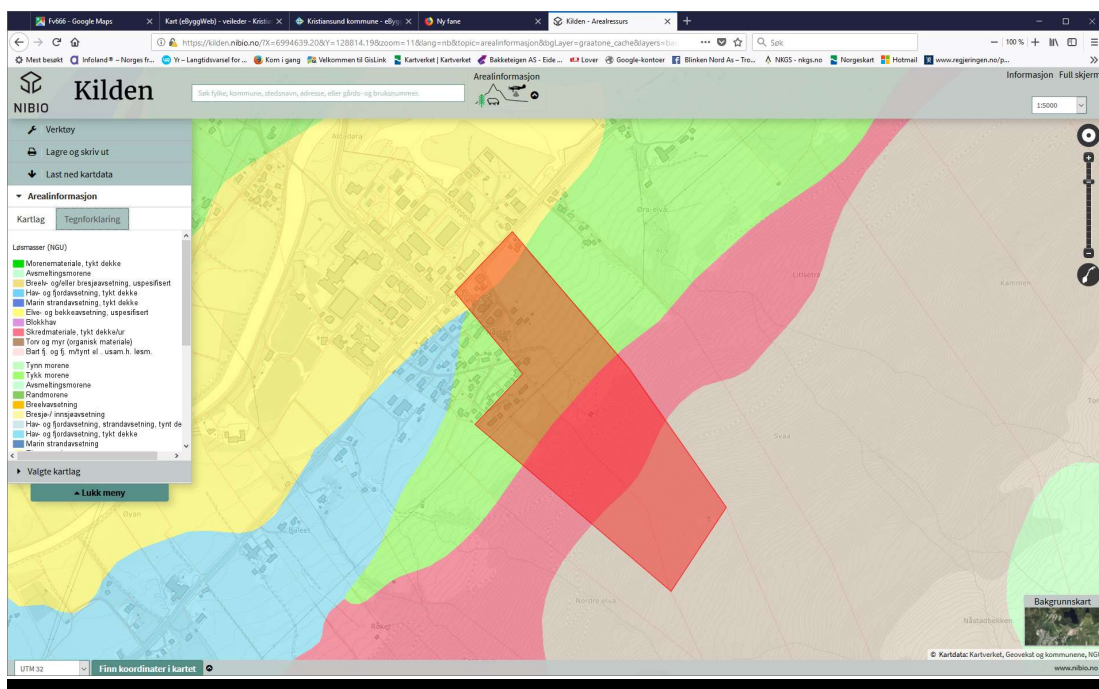
Ørvegen 23 (www.googlemaps.com)

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

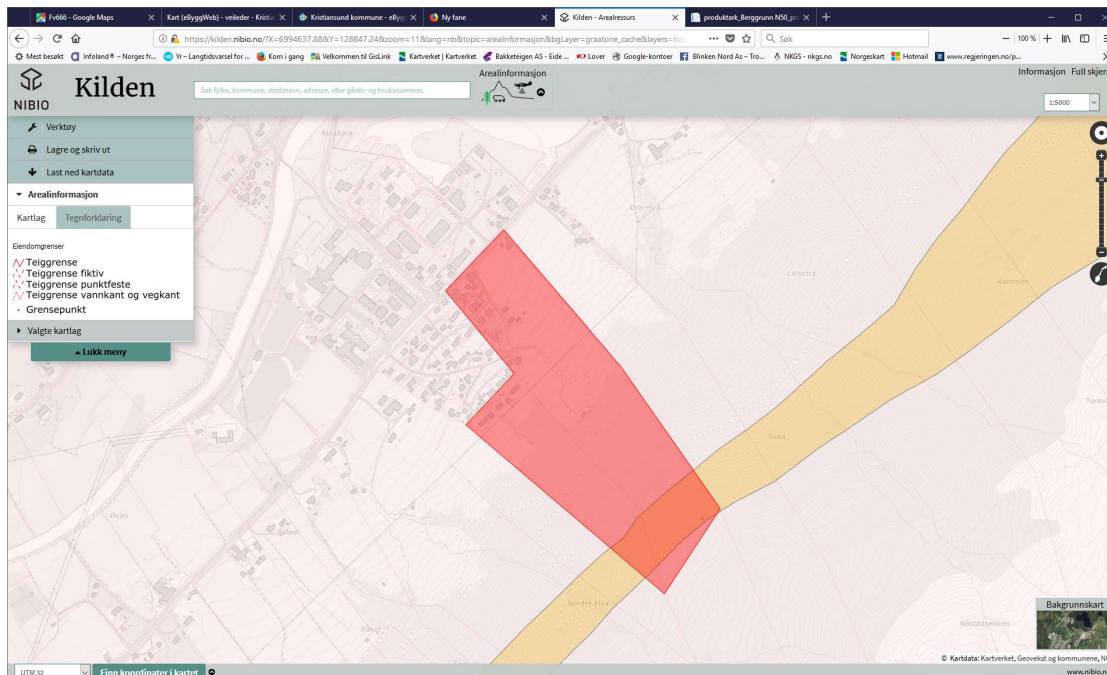
Vest og nord for planområdet er det eksisterende boligområde og bebyggelse. I sørøst og nordøst er det landbruksarealer. Planområdet består for det meste av dyrkamark og skogarealer (<http://kilden.skogoglandskap.no/> -20.02.2018):



Grunnen består av morenemasser, skredmaterialer, bart fjell og elve- og bekkeavsetninger (<http://kilden.skogoglandskap.no/> 20.02.2018):

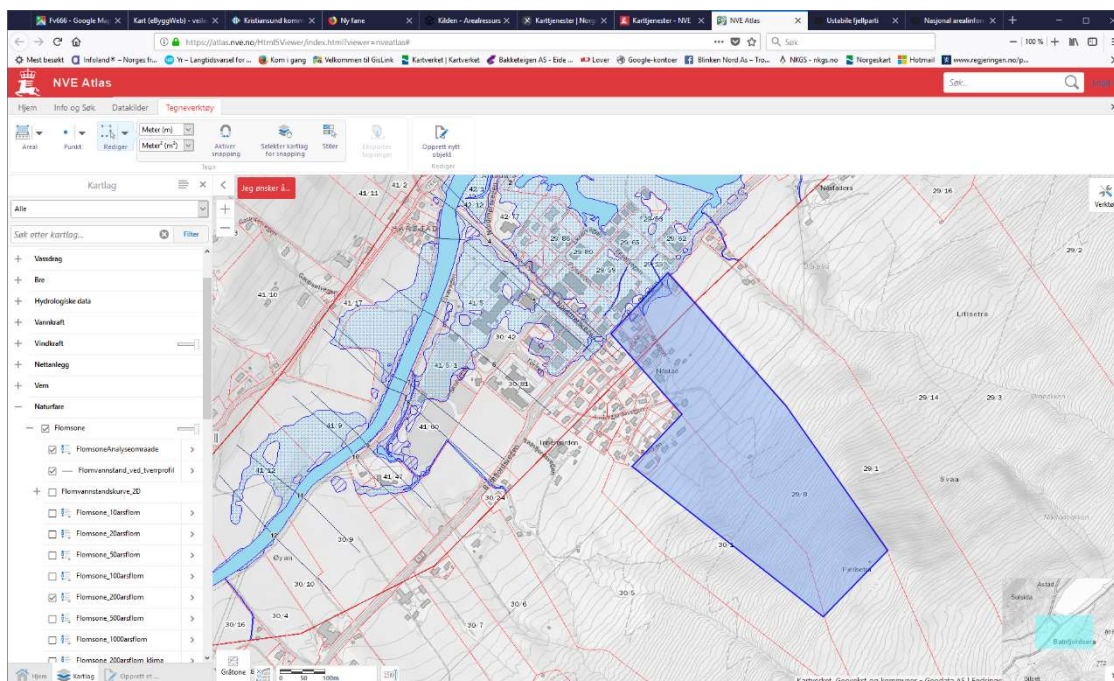


Berggrunnen består for det meste av gneis og et mindre område med amfibolitt og glimmerskifer (<http://kilden.skogoglandskap.no/> -20.02.2018):



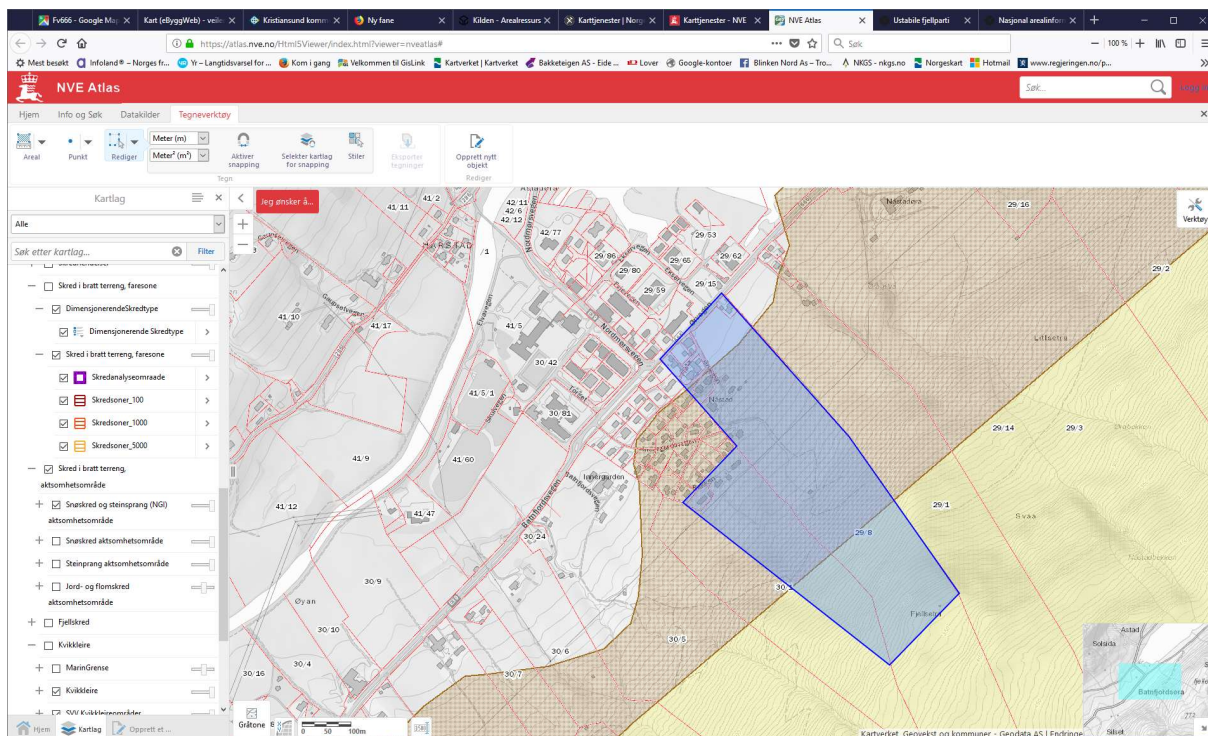
<http://atlas.nve.no> er undersøkt 20.02.2018 med tanke på eventuelle fareområder og aktsomhetsområder for flom og snø-, jord- og flomskred.

200- års flomsone:

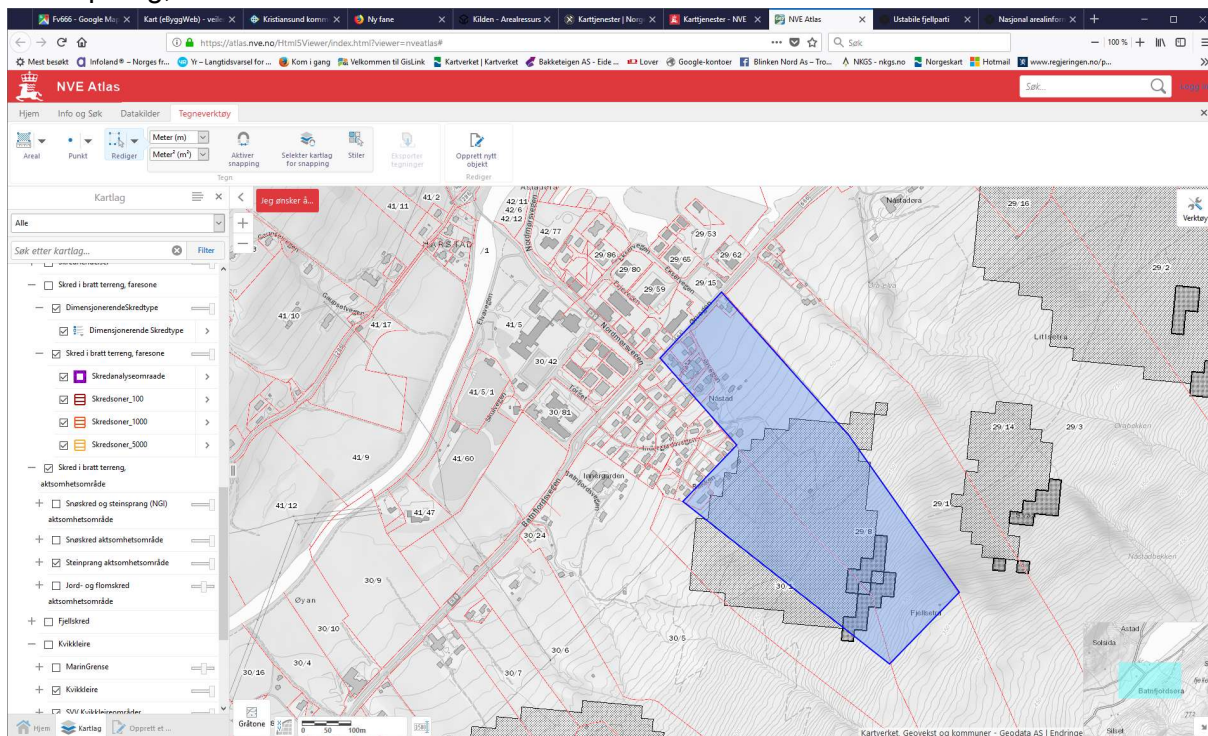


DETALJREGULERING NÅSTAD, DEL AV GNR/BNR 29/8,
29/25, 29/75, 30/1 MFL. I GJEMNES KOMMUNE -
PLANBESKRIVELSE

Snøskred og steinsprang NGI:

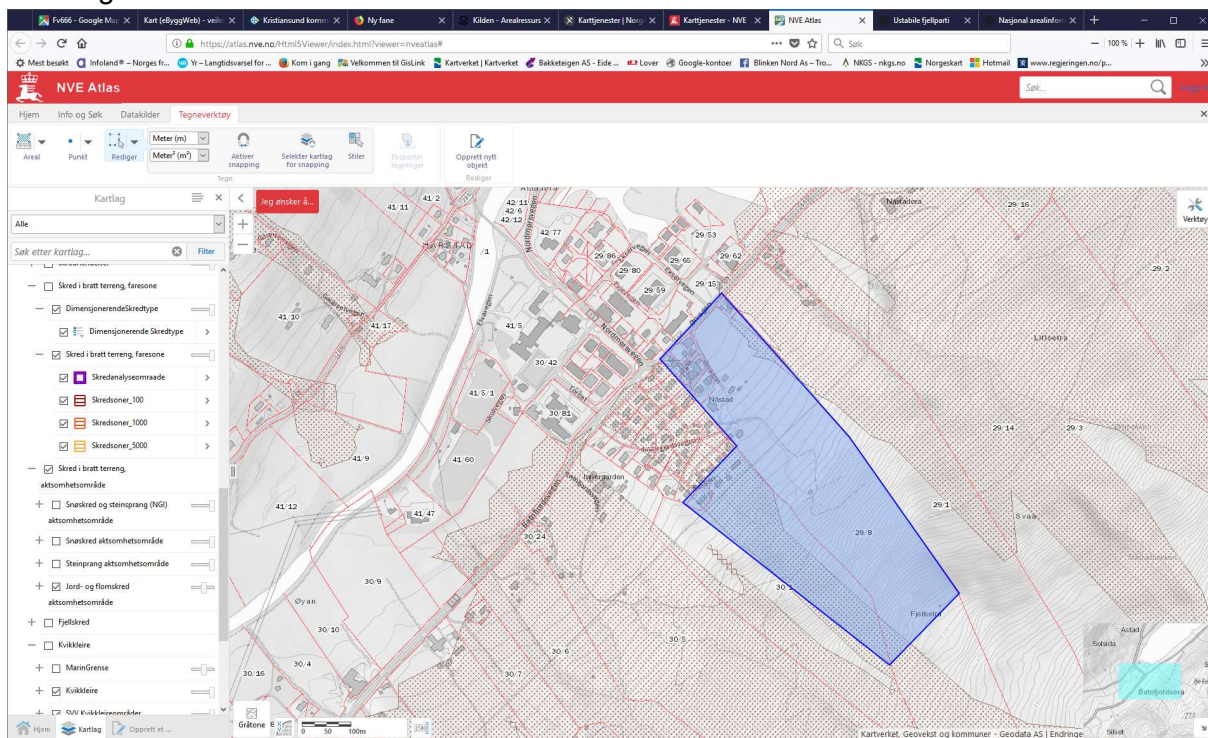


Steinsprang, aktsomhetsområde:

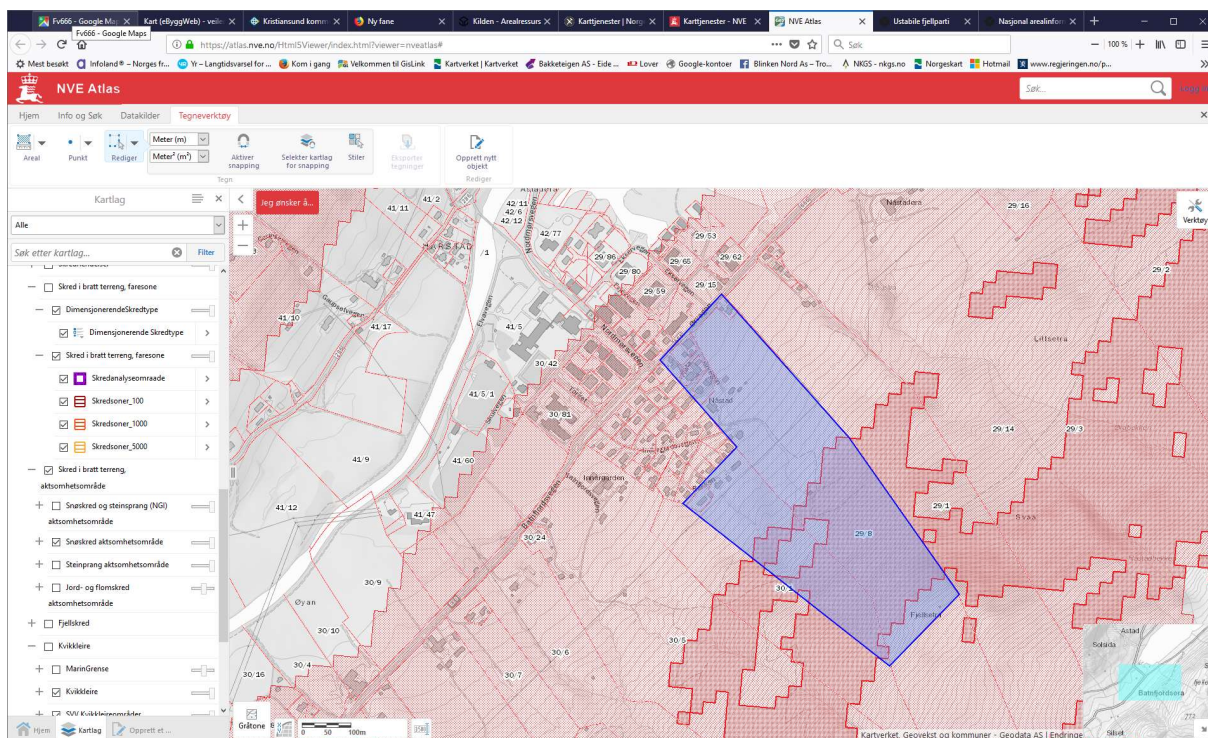


DETALJREGULERING NJÅSTAD, DEL AV GNR/BNR 29/8,
29/25, 29/75, 30/1 MFL. I GJEMNES KOMMUNE -
PLANBESKRIVELSE

Jord- og flomskred aktsomhetsområde:



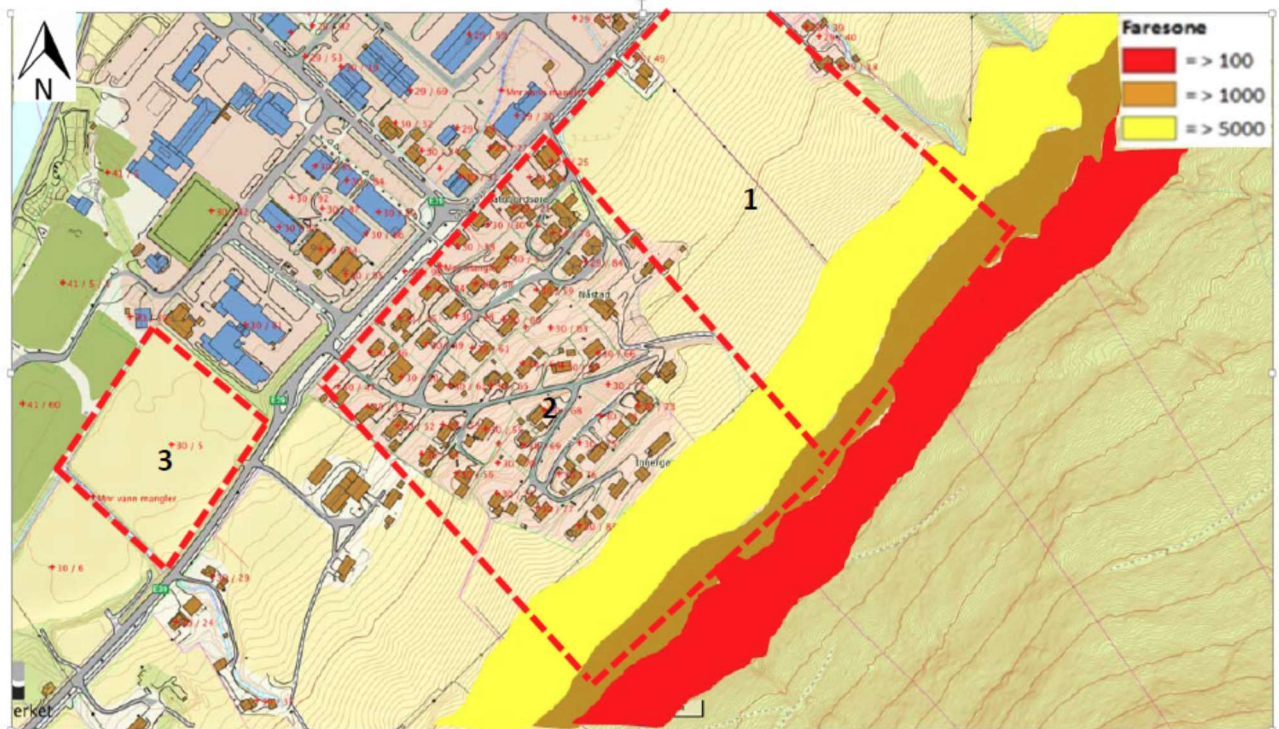
Snøskred aktsomhetsområde:



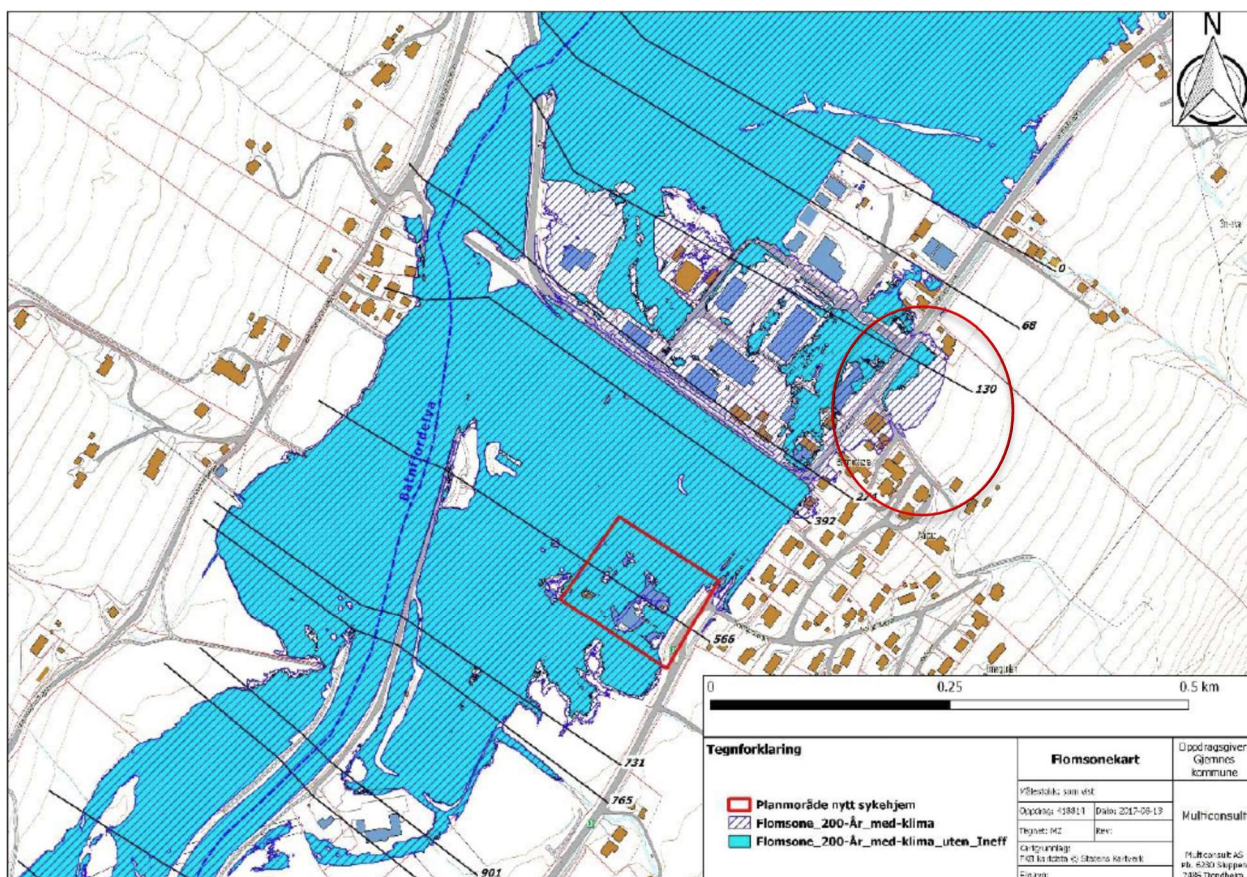
Planområdet ligger helt eller delvis innenfor det som er registrert som aktsomhetsområde for snøskred, aktsomhetsområde for jord- og flomskred.

Det vises til veilederen «Flaum og skredfare i arealplanar» fra NVE, side 16. Det anbefales i denne å benytte NGI sine aktsomhetskart i arealplanleggingen der disse er tilgjengelige, disse er basert på samme grunnmetoden som NGU sine kart men det er i tillegg foretatt en synfaring av skredkyndige.

Gjemnes kommune har fått utarbeidet en skredfarevurdering av området (*Batnfjordsøra, Gjemnes kommune- Skredfarevurdering, Multiconsult 26. juni 2017*). Denne følger i sin helhet vedlagt planforslaget. Konklusjonen fra denne vurderingen er at «det i områdene 1 og 2 er mindre enn 1/5000 sannsynlighet for jord-/flomskred, steinsprang eller snøskred som angitt på aktsomhetskart i figur 5 og det kan settes opp byggverk i sikkerhetsklasse S3 (eks. sykehjem og rekkehus/kjedede eneboliger med mer enn 10 boenheter) og i områder med 1/1000 sannsynlighet for jord-/flomskred, steinsprang eller snøskred som angitt i aktsomhetskartet kan settes opp byggverk i sikkerhetsklasse S2 (eks. eneboliger). Dette betinger imidlertid at det ikke iverksettes tiltak i form av hogst av skog eller graving i overkant av de undersøkte områdene som kan bidra til at løsmassedekket svekkes».



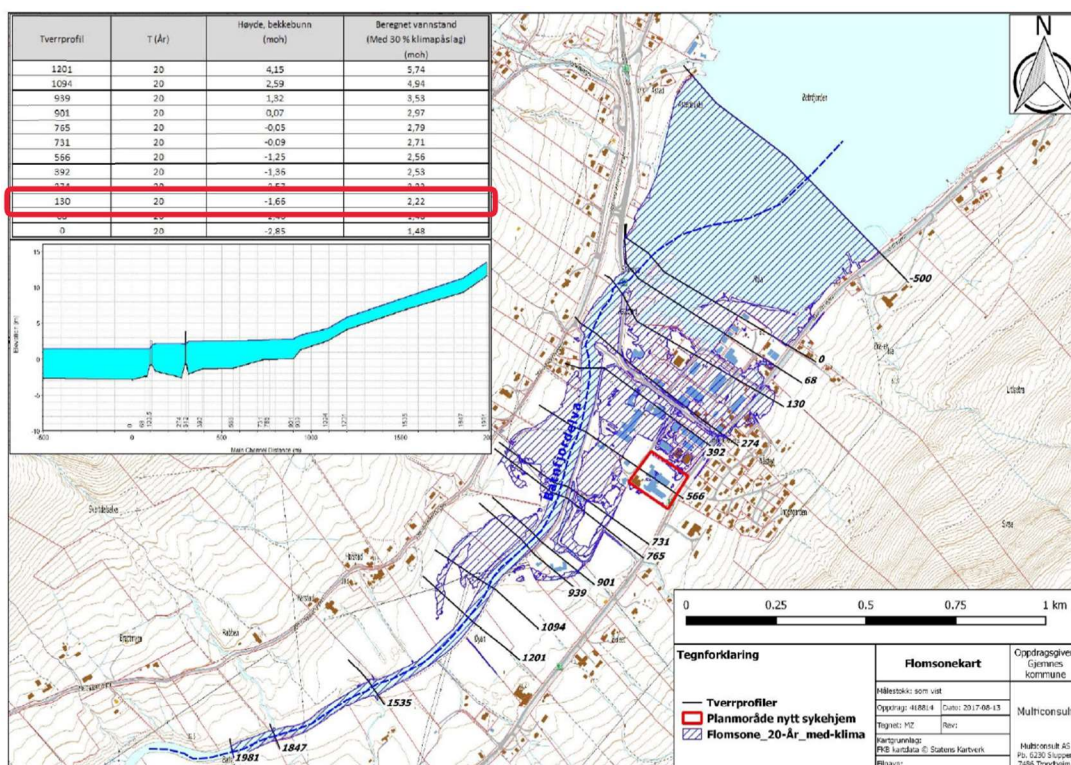
Gjemnes kommune har i tillegg fått utarbeidet en flomsonekartlegging av Batnfjord sentrum. I dokumentet «Flomsonekartlegging- Batnfjordsøra», datert 23. august 2017, har Multiconsult kommet fram til følgende vannstand for planområdet ved en 200- års flom og 30% klimapåslag: 2,44 m.o.h (NN2000). Kotehøyde for ny bebyggelse fastsettes i henhold til NVE sine retningslinjer for flom (2011-2) med en trygghetsmargin som skal dekke usikre moment i beregninger. Denne marginen er anbefalt å være mellom 30 og 50 cm. Kotehøyde topp grunnmur settes derfor til minimum kote +2,7 (+30cm) for F2- tiltak jfr byggtetnik forskrift §7-2.



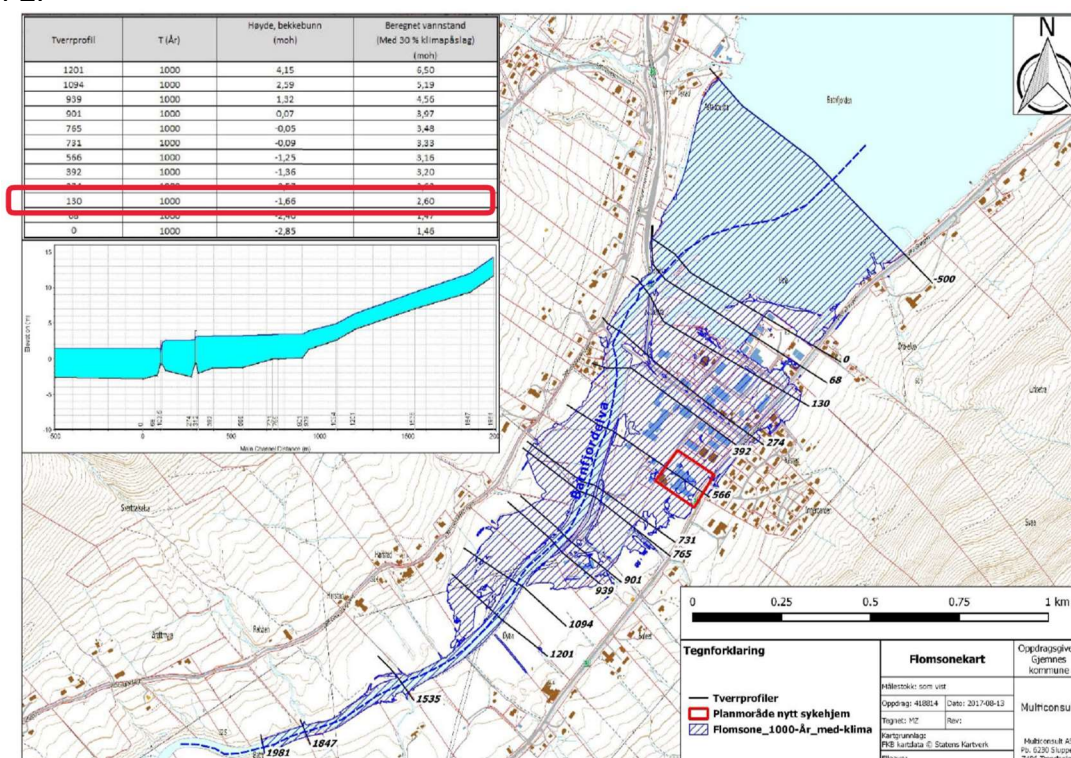
Tverrprofil	Høyde, Elvebunn (moh)	Uten klimapåslag		Med 30 % klimapåslag	
		Vannstand (moh)	Vannhastighet (m/s)	Vannstand (moh)	Vannhastighet (m/s)
1201	4,15	5,88	3,81	6,20	4,10
1094	2,59	5,12	2,96	5,47	3,28
939	1,32	3,70	3,95	4,08	4,14
901	0,07	3,19	2,55	3,66	2,39
765	-0,05	2,98	2,05	3,36	2,34
731	-0,09	2,91	2,13	3,27	2,42
566 (Reguleringsområde nytt sykehjem)	-1,25	2,78	1,63	3,16	1,79
392 (oppstrøms bru 2)	-1,36	2,73	1,12	3,18	0,89
274 (nedstrøms bru 2)	-2,57	2,38	1,20	2,46	1,48
130 (oppstrøms bru 1)	-1,66	2,37	0,81	2,44	1,01
68 (nedstrøms bru 1)	-2,40	1,48	0,96	1,47	1,27
0	-2,85	1,47	0,57	1,47	0,75

Tilsvarende er gjort for F1- og F3- tiltak:

F1:



F2:



Kotehøyde topp grunnmur settes derfor til minimum kote +2,5 for F1- tiltak og minimum kote +2,9 for F3- tiltak jfr byggtetnsik forskrift §7-2.

Gjemnes kommune har i tillegg fått undersøkt planområdet for potensiell kvikkleire. Undersøkelsene ble gjort av ERA Geo og Lingen Grunnboring i oktober/november 2018. Konklusjonen for området på Nåstad:

ERA Geo  Oppdrag 18015 Kvikkleireutredning Gjemnes sykehjem - Situasjonsplan grunnundersøkelser



Tegnforklaring

-  Prøvetaking
-  Dreiestrykksondering
-  Totalsondering

Postingsnummer  Terrenglinje  Koteantall berg

Oppdrag	18015 Kvikkleireutredning Gjemnes sykehjem				ERA Geo 	
Feltarbeid utført av	 Lingen Grubeboring					
Målestokk	1: 2000 (A3)					
Koordinater	Horizontalreferanse: EUREF89 UTM sone 32			Vertikalreferanse: NN2000		
Utskriftsdato	27.11.2018	Plott utarbeidet av	Trym Abrahamsen	Kontrollert av	Magne Bonsaksen	
Tegningsnr.	V102	Vedlegg til	18015-RIG01 Geoteknisk rapport			

Sonderingen i E13 viste tegn på sprøbruddmateriale, men dette ble avkreftet ved prøvetaking.

Det er ikke funnet indikasjoner på kvikkleire i de andre posisjonene og det vurderes derfor ikke å være kvikkleire i området.

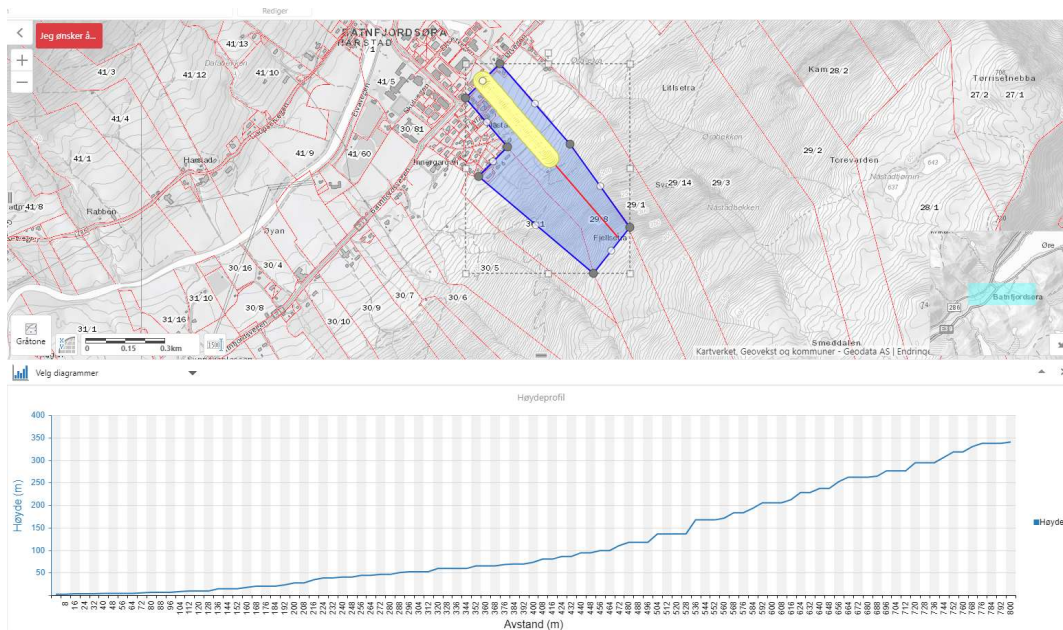
I alle posisjonene er det et lag med bløtere masser som trolig må masseutskiftes. I posisjon E13 ligger dette laget ned til ca. 2 m under terreng, mens det ligger rundt 1 m under terreng i øvrige posisjoner.

Sonderingene tyder på at massene under det bløte laget er velegnet for direktefundamentering, med god bæreevne.

6.6 Topografi/landskapstrekk

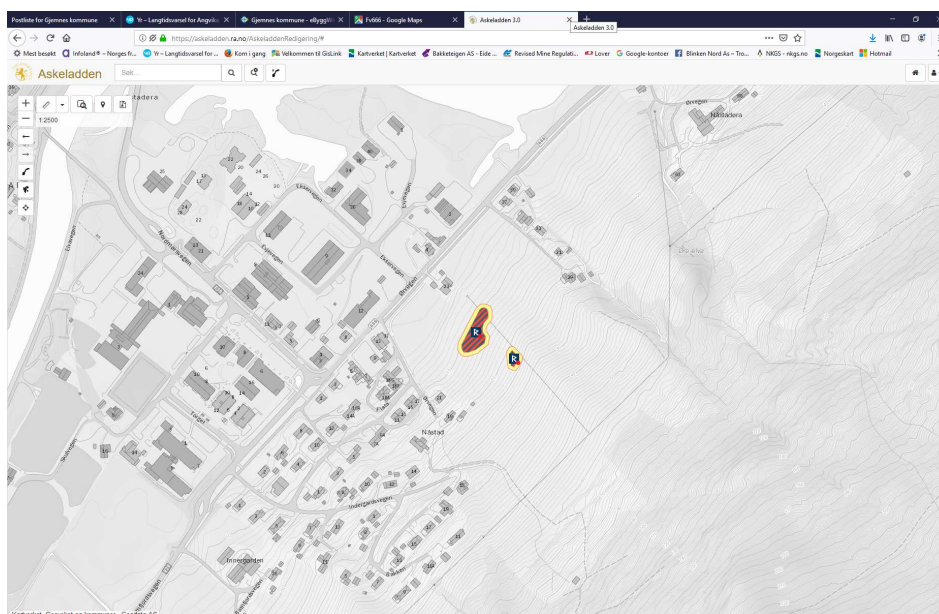
Planområdet ligger i en nordvest- vendt helling. Fra nedre del av planområdet til øvre del av planområdet er det en høydeforskjell på ca 340 meter. Fra Ørvegen til overkant av planlagt

utbyggingsområde, ved eksisterende høyspentlinje er det ca 43 meters høydeforskjell. Dette gir en gjennomsnittlig helling på ca 16%. Planområdet er imidlertid flatere i nedre del. På de nedre 130 meterne av planområdet er hellingen på ca 6%. <https://atlas.nve.no>:



6.7 Verneinteresser/kulturminner

<https://askeladden.ra.no> er undersøkt 26.06.2019:

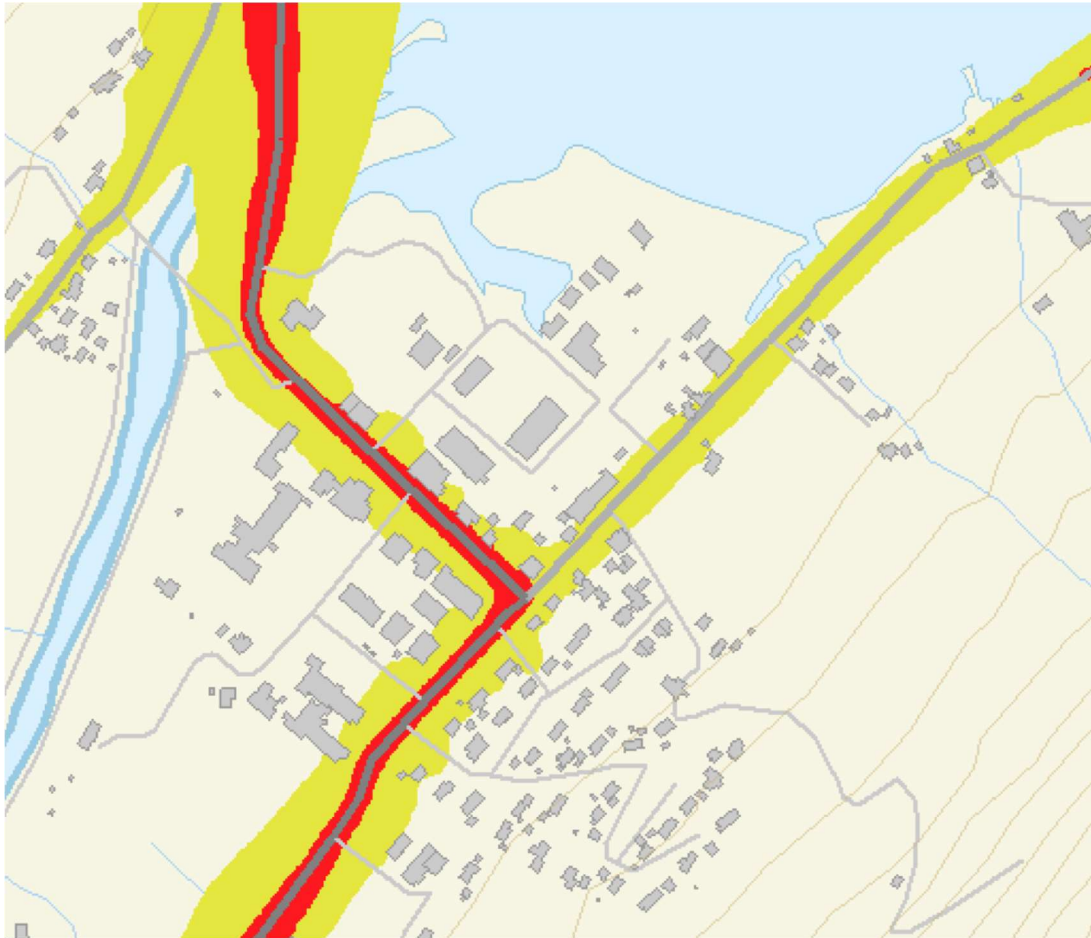


Det er registrert ett automatisk fredet kulturminne i østre del av planområdet. Registreringen ble utført i 2007 og det ble funnet spor etter eldre bosetting med funn av trekullholdig jord,

flintavslag, fiskesøkke, klebersteinsskår og jernslagg. Kulturmyndighetene i Møre og Romsdal fylkeskommune ble varslet på ordinær måte med eget oppstartsvarsel. Det er utført ny registrering av kulturminner i området i 2018 med bakgrunn i utvidet planområde. Det ble da gjort et funn av et bosetning- aktivitetsområde like sørøst for tidligere funn. Møre og Romsdal fylkeskommune har varslet at det kan søkes om dispensasjon for dette. Dette kan gjøres samtidig med behandling og høring av plansaken.

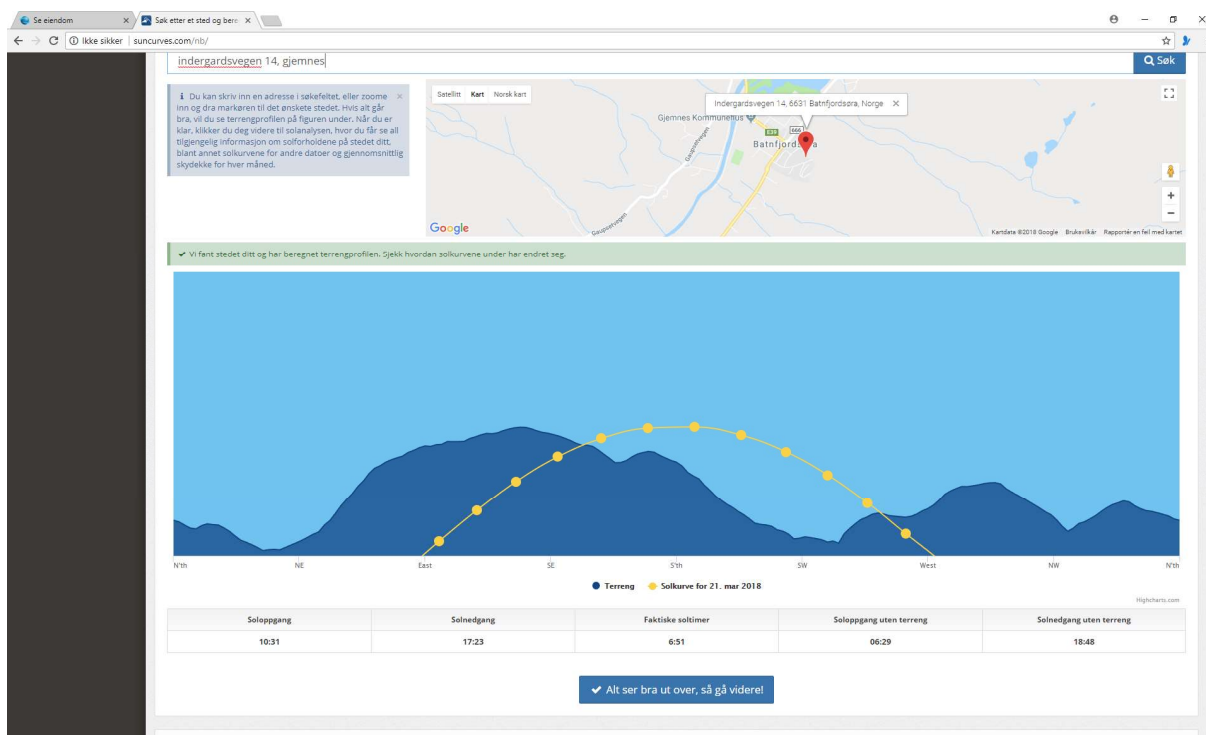
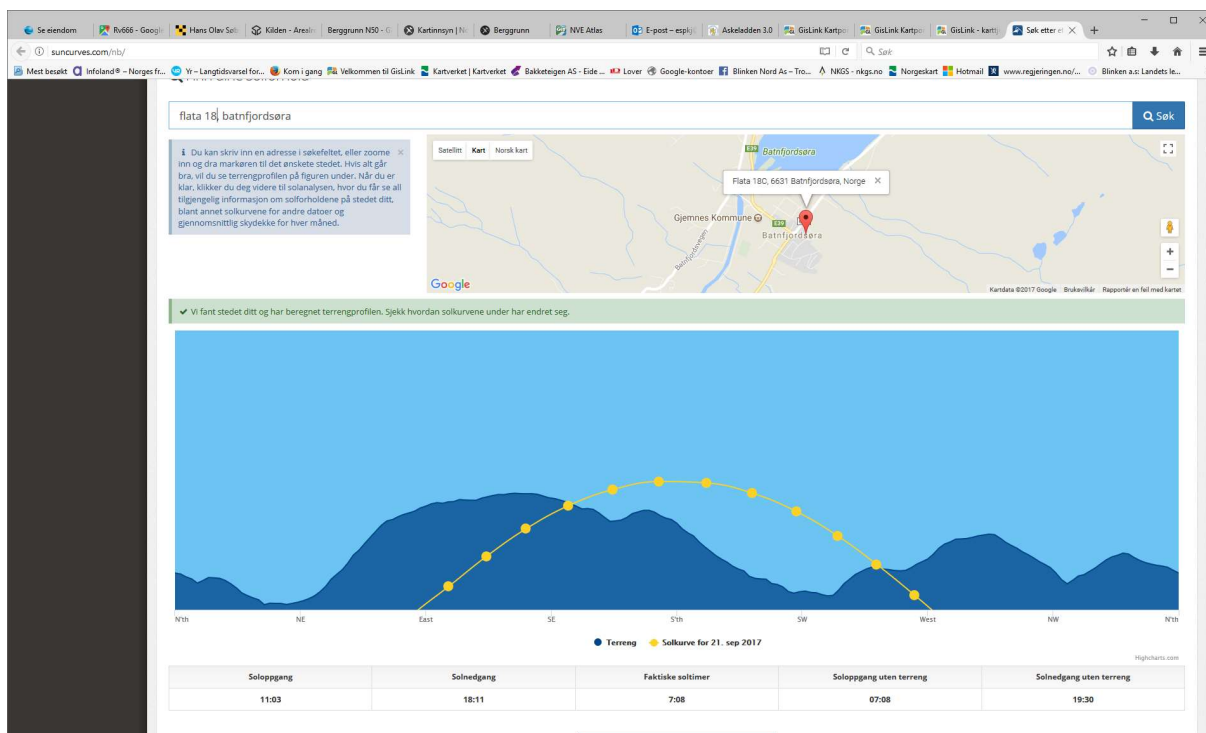
6.8 Miljøfaglige forhold, biologisk mangfold og naturmangfoldloven.

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

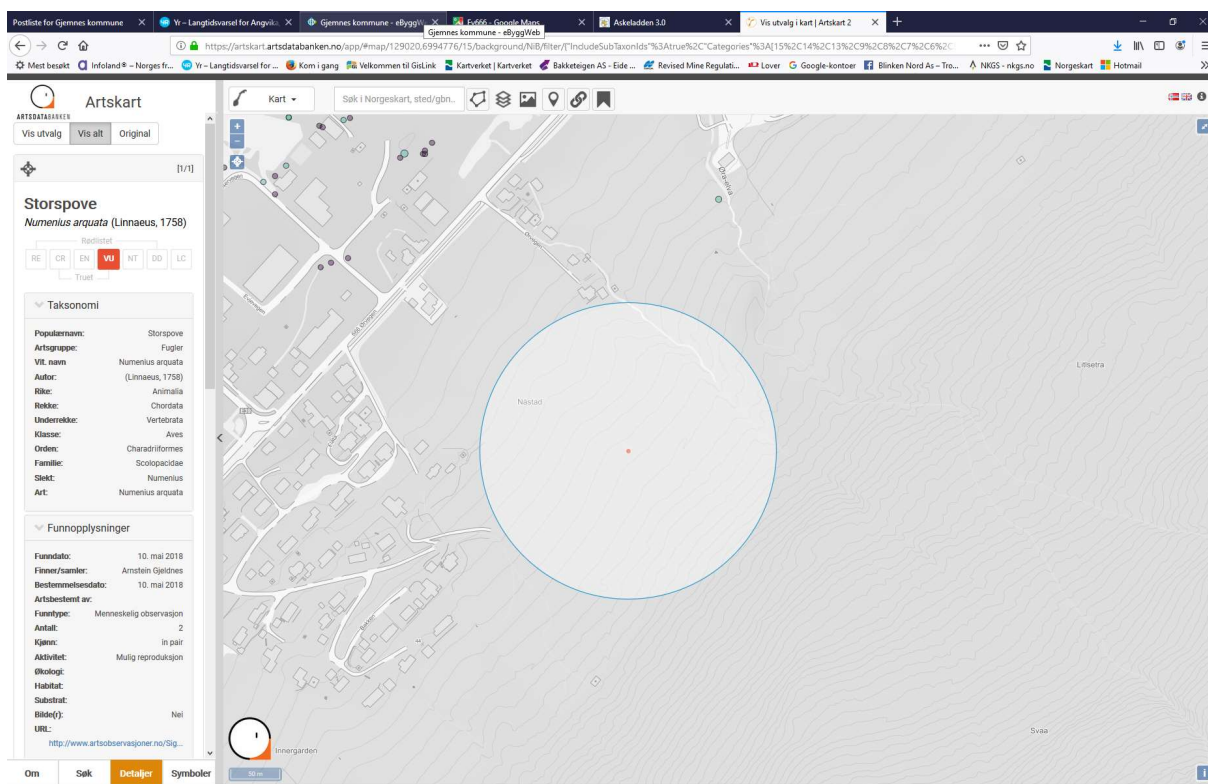
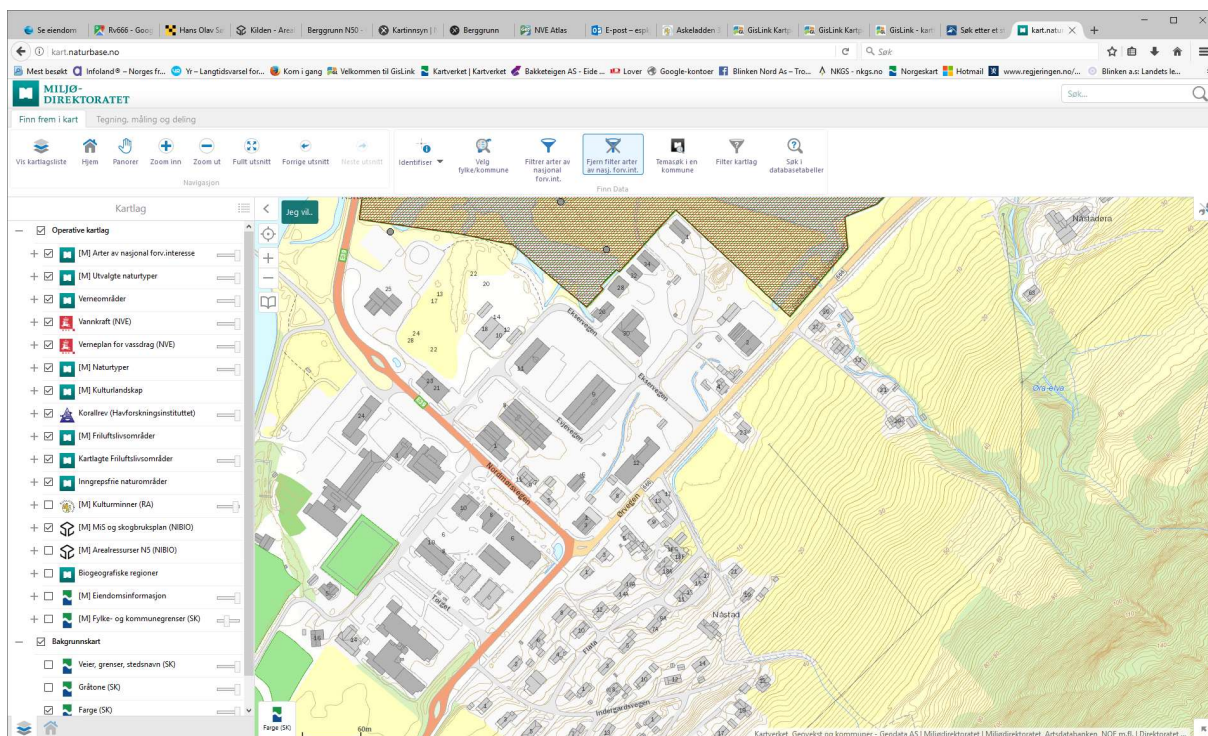


Forbi planområdet er grensen for gul sone 20-25 meter fra senterlinje veg. Byggegrense mot FV666 er i gjeldende reguleringsplan for området 27 meter fra senterlinje veg. Dette er tilstrekkelig for å sikre at ny bebyggelse kommer utenfor gul sone.

Planområdet ligger vendt mot vest- nord- vest og har greie solforhold med 7 timer og 8 min faktiske soltimer 21. september og 6 timer og 51 min 21. mars. Sola er borte fra området fra midten av november til slutten av januar. Under vises solkurve for planområdet 21. september og 21. mars (<http://suncurves.com>):

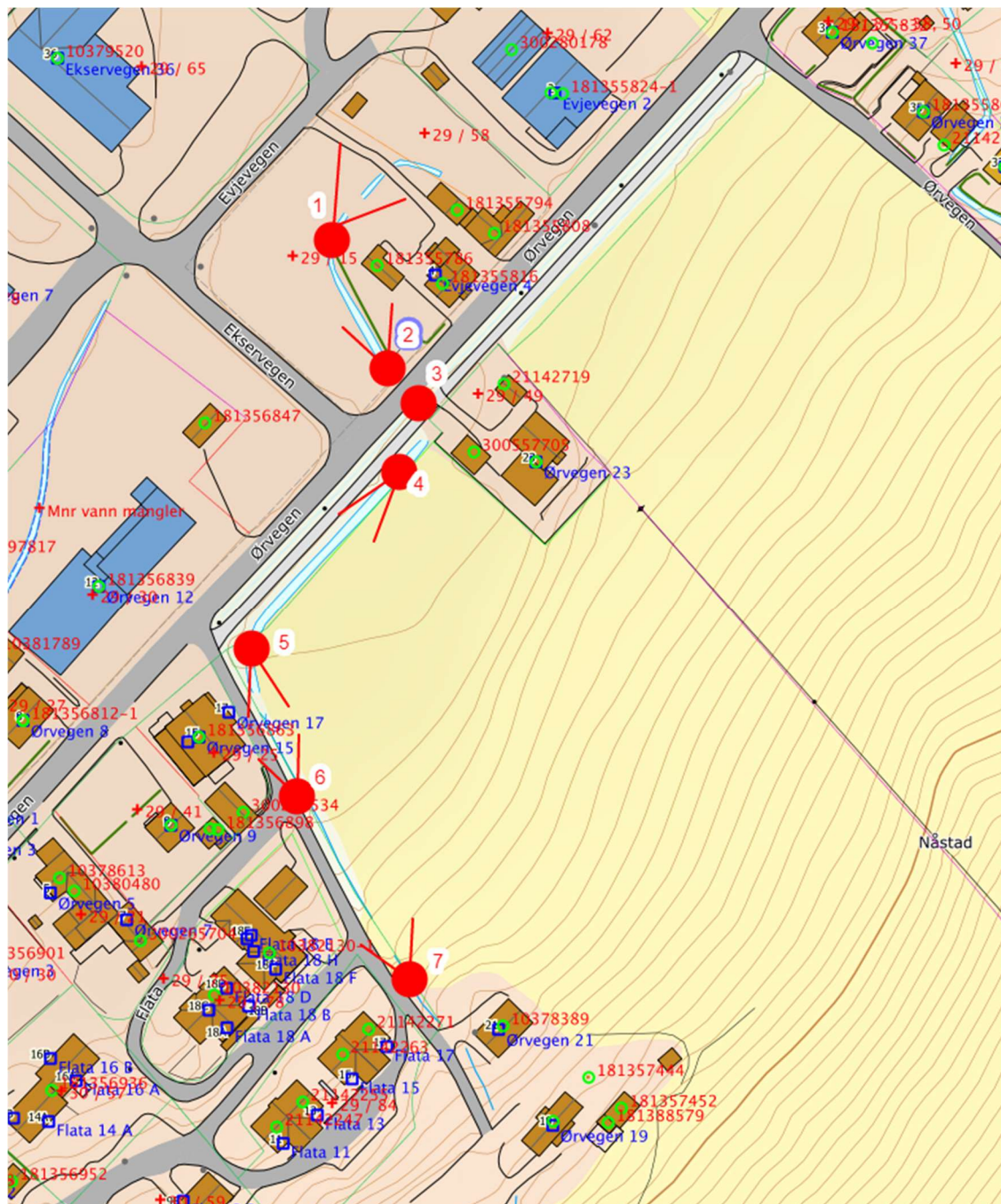


<http://kart.naturbase.no/> og <http://artskart.artsdatabanken.no/> er undersøkt (26.06.2019):

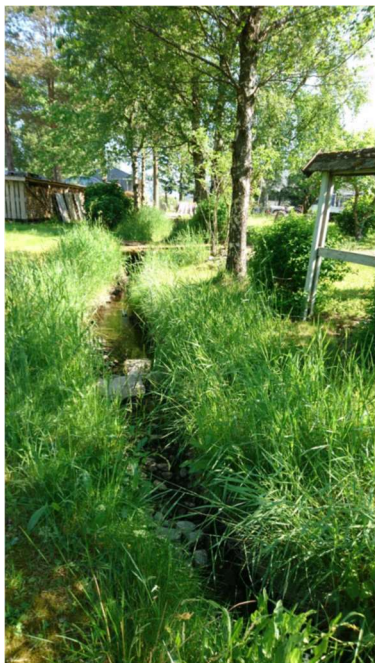


Det er registrert en observasjon av Storspove i 2018, kategorisert som en sårbar art i artsdatabanken. Ingen registreringer er ellers funnet innenfor planområdet. Utløpet av Storelva og området rundt er et vernet naturreservat. Området ble vernet i 2002.

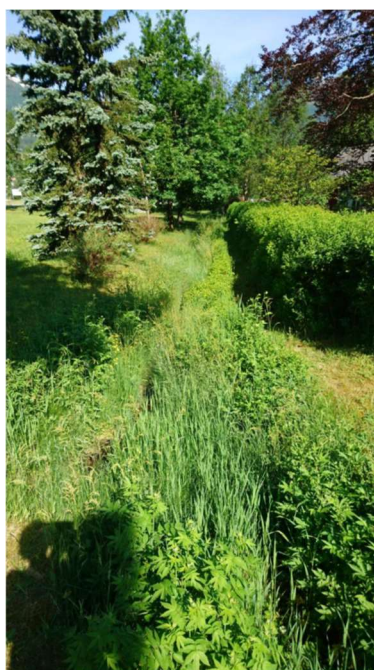
Nåstadelva renner gjennom planområdet. Dette er en typisk flomelv som har lite vannføring i lengre perioder. Den vurderes å ha årssikker vannføring. Det er foretatt en befaring av bekken og under vises bilder fra bekken i ulike posisjoner.



1:



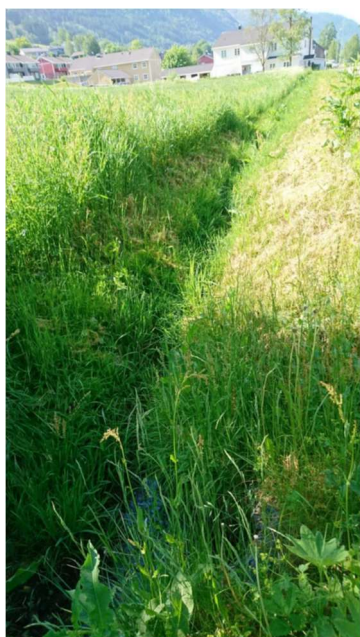
2:



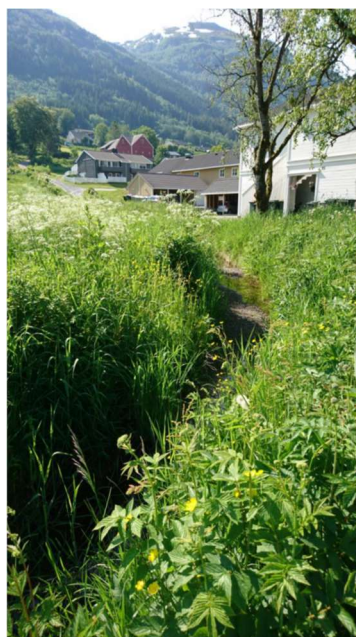
3:



4:



5:



6a:



6b:



7a:



7b:



Rådgiver for natur- og viltforvaltning i Gjemnes kommune uttaler følgende om bekken:

«Det fremstår som lav vannføring i bekken med mange vandringshindre for fisk. Tviler sterk på at det er fisk her. Fra sjøen og inn til «kanalen» bak huset til gnr29 bnr15 ligger bekken i rør. Noe som er et stort hinder for fisk i forhold til oppgang. Bekken er også veldig grunn og grasbevokst større strekninger. Det er også høydeforskjeller i bekken, og med lav vannføring kan jeg ikke se at fisk kan gå opp eller leve her».

Naturmangfoldloven:

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 tilgjengelig informasjon på <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. Arealet er tidligere regulert og delvis utbygd. Resten av arealet er dyrka mark. 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 før er regulert til boligformål. 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.

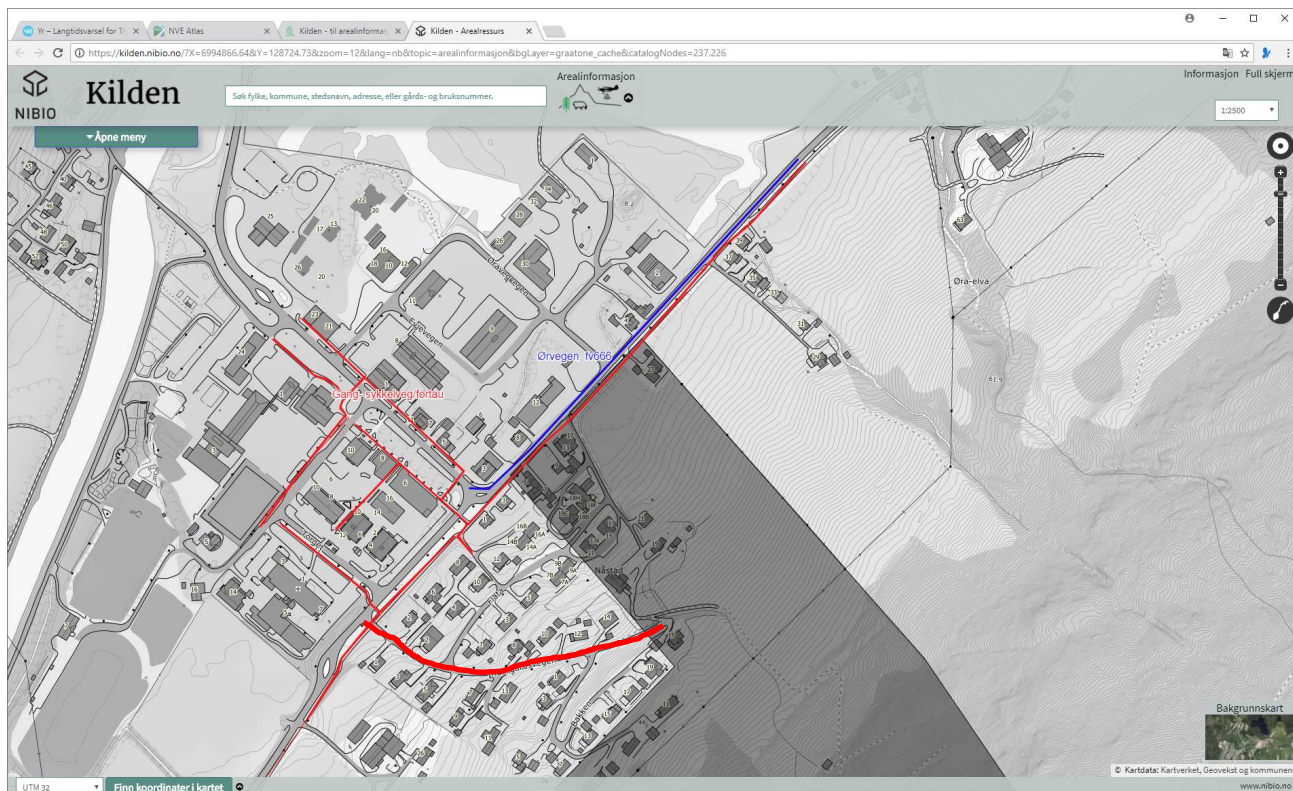
Med bakgrunn i de opplysninger som er kommet fram i planprosessen og som plankonsulenten har hatt tilgjengelig om naturforholdene i området, så vurderes en utbygging slik planforslaget legger opp til ikke å belaste naturmangfoldet på en negativ måte.

Støy, støv og lukt fra landbruket:

Uansett hvor man bygger ut arealer på Batnfjordsøra så vil man i mer eller mindre grad bli påvirket av støy, lukt og støv fra landbruket i perioder. Både nordøst og sørøst for planområdet vil det være landbruksområder. Også sør- vest for eksisterende bebyggelse i Batnfjordsøra boligfelt. Innenfor planområdet ligger gården Nåstad og gården Indergården.

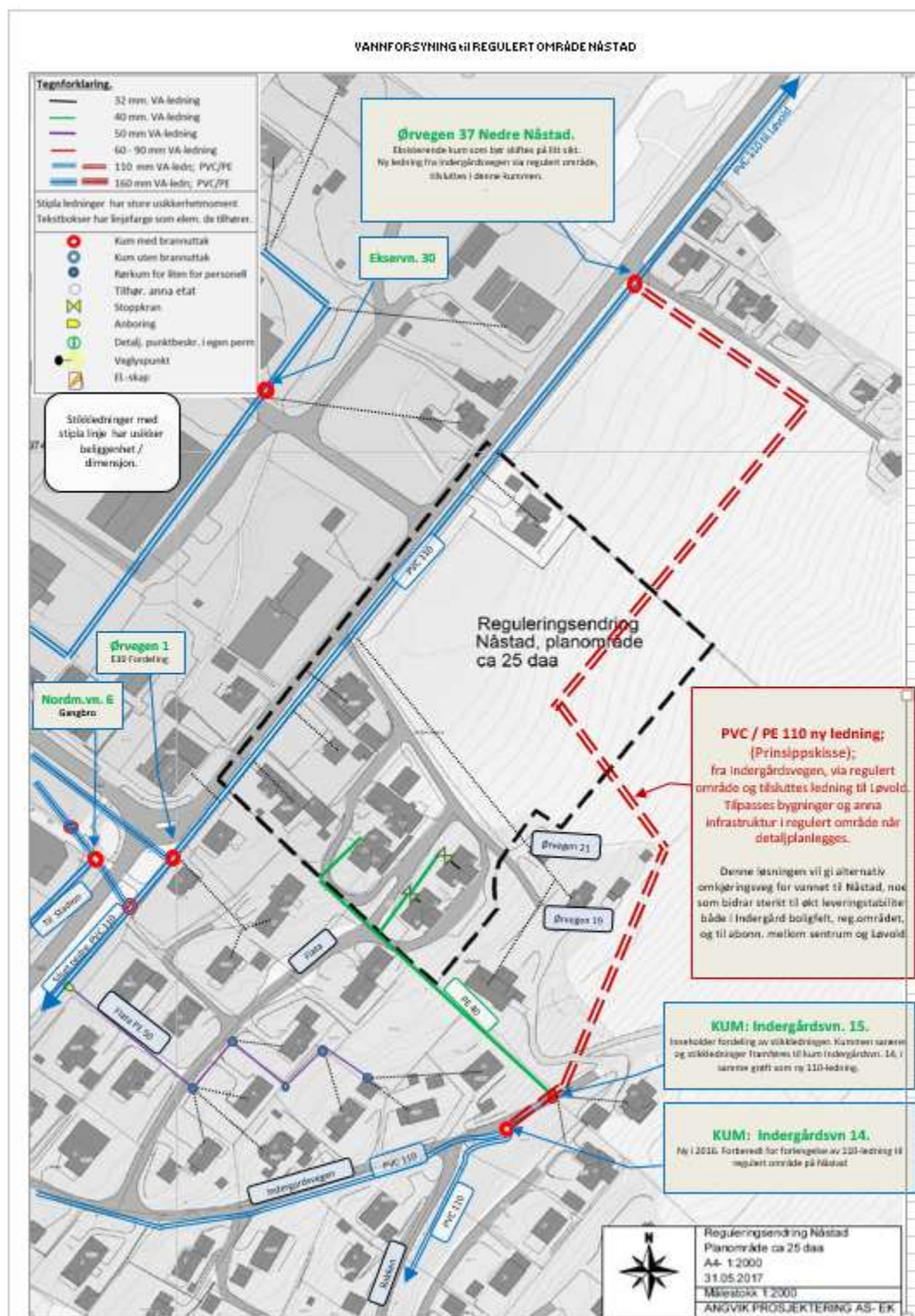
6.9 Trafikkforhold

Adkomst til planområdet er fra rv666, Ørvegen. Ørvegen har en asfaltert vegbredde på ca 5,5 meter og med 2,5 meter asfaltert gang- og sykkelveg/fortau forbi planområdet. Det er god gangvegforbindelse til Batnfjordsøra sentrum (<http://kilden.nibio.no>):



6.10 Teknisk infrastruktur

Batnfjord Vassverk SA har kommet med innspill til planarbeidet i epost av 20.06.2017 i forbindelse med første oppstartsvarsel. De har sendt inn oversikt over eksisterende vannledninger samt ønsker og innspill til hvordan nye traseer bør ligge i forbindelse med reguleringsendring av Nåstad. Under vises oversikt over eksisterende ledningsnett samt ønsker om ny trasse:



Batnfjord Vassverk SA har i merknad til det andre oppstartsvarelet gjort oppmerksom på at det vil bli problemer med trykk dersom det blir bebyggelse ovenfor Bakken 11.

Det planlegges ikke bebyggelse ovenfor denne eiendommen.

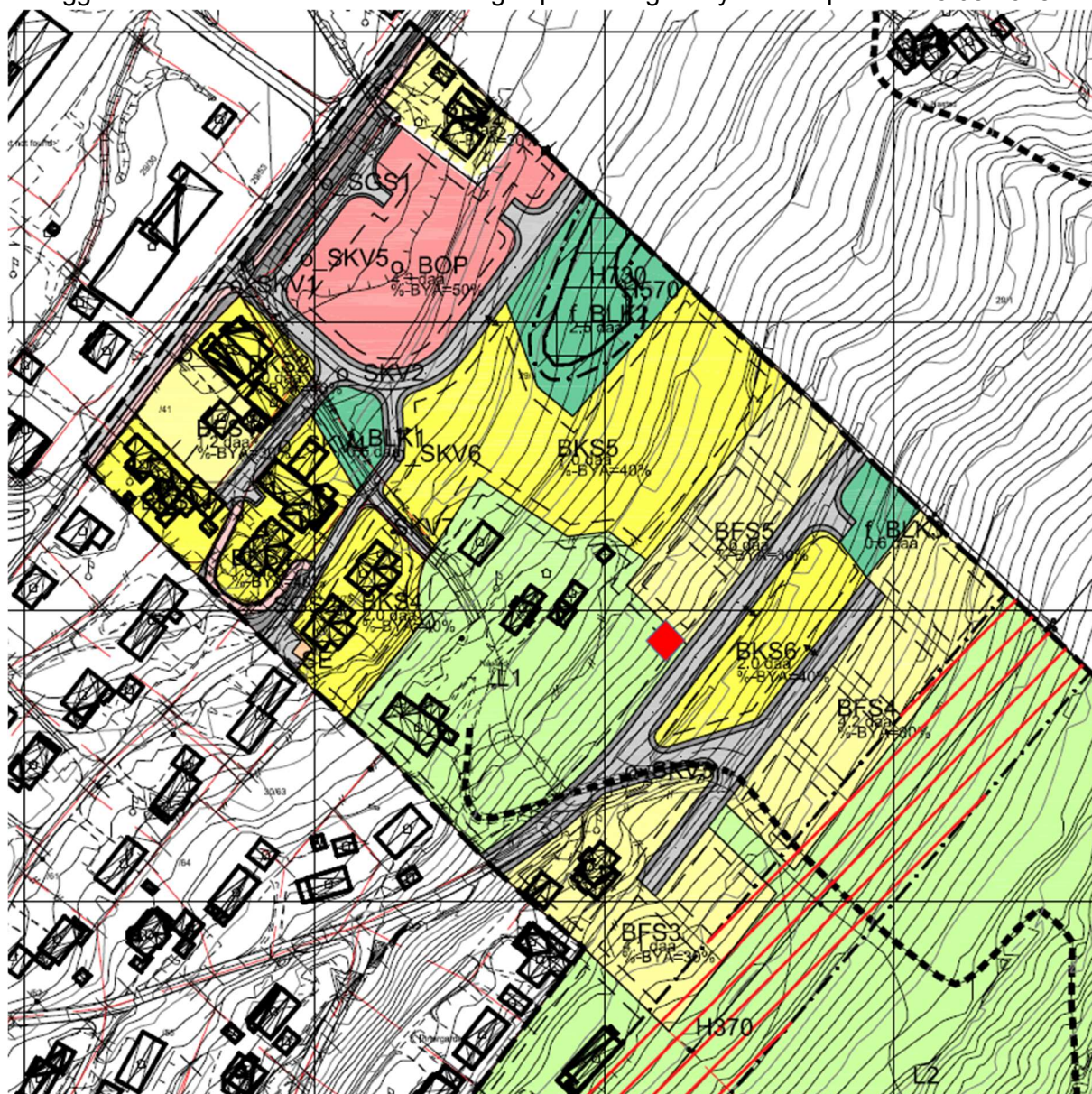
Videre er det tatt kontakt med Gjemnes kommune som i epost av 19.06.2017 opplyser at det er 110SP langs rv666, Ørvegen. Videre er det opplyst at det er en åpen bekk/overvannsgrøft i området som kan benyttes, alternativt er det muligheter for å koble overvann til punktet merket i kartet som «OV tilkpl. pkt til sjø».



Istad Nett AS har i epost av 07.07.2017 kommet med oversikt over sine nettinstallasjoner i området (Blå stiplet: 22 kV høyspentkabel, grønn stiplet: lavspent kabel, rød firkant: trafo):



I tillegg har Istad Nett kommet med forslag til plassering av ny trafo i epost av 16.05.2018:



6.11 Kollektivbetjening

Det er gode bussforbindelser til Molde, Kristiansund og Trondheim fra Batnfjordsøra sentrum. Fra planområdet til busstopp i sentrum er det ca 400 meter.

6.12 Barnehage og skole

Som tidligere nevnt i pkt 6.1 ligger Solsida barnehage og Astadalen museumsbarnehage ca 1,5 km meter nordvest for planområdet. Astadalen museumsbarnehage er opplyst å ha 18 plasser for barn mellom 0 og 5 år. Solsida barnehage er opplyst å ha 68 plasser for barn mellom 0 og 5 år. I gjennomsnitt er det 42-46 barn i barnehagen (barn under 3 år teller 2

plasser). Det er 1 småbarnsavdeling med 1- åringer og 2 avdelinger for barn mellom 2 og 5 år.

Batnfjord barne- og ungdomsskole ligger i sentrum av Batnfjordsøra. Her er det ca 100 elever på barneskoletrinnet og ca 100 elever på ungdomstrinnet.

6.13 Grønne interesser/folkehelseprinsippet

På Batnfjordsøra er det kunstgrasbane (7-er bane), fotballbane (11- bane), gymsal og innendørs svømmebasseng i forbindelse med Batnfjord barne- og ungdomsskole. I tillegg er det flere turmuligheter i nærområdet, til blant annet Astadalen og Harstadfjellet (ca. 2,5 -3,5 km nordvest- vest for planområdet). Harstadfjellet er en mye benyttet topptur både sommer og vinter. Det er også et treningssenter i sentrum.

6.14 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 (jfr 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

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

Plankonsulenten kjenner ikke til interessemotsetninger i området.

7. Utredninger i samsvar med forskrift om konsekvensutredninger

Ikke aktuelt. Arealet er tidligere regulert til boligformål og er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel 2002-2014.

8. Beskrivelse av planforslaget

8.1 Innledning/hensikten med planforslaget

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for ny boligbebyggelse og fortetting i et sentrumsnært område i tråd med kommuneplanens arealdel. Det er få ledige

utbyggingsområder i Batnfjordsøra sentrum og Gjemnes kommune ønsker med dette å tilby attraktive sentrale tomter. Det legges opp til høy arealutnyttelse hvor det kan bygges både eneboliger, 2-,4- og 6- mannsboliger. Det avsettes også område for offentlig tjenesteyting.

8.2 Arealoppgave

	Areal (daa)
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-BFS7)	17,0
Boligbebyggelse-konsentrert bebyggelse (BKS1-BKS4)	8,4
Offentlig tjenesteyting (o_BOP1-o_BOP2)	3,8
Lekeplass (f_BLK1- f_BLK2)	2,8
Sum areal denne kategori:	32,0
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Kjørreve (o_SV1- o_SV8, SV4)	4,3
Fortau (o_SF)	1,5
Gang-/sykkelveg (o_SGS1- o_SGS2)	0,2
Annen veggrunn, tekniske anlegg	3,5
Energinett (SE1- SE2)	0,1
Kombinerte formål for samferdsel (o_SKF)	0,3
Sum areal denne kategori:	9,9
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	
LNFR (areal for nødvendig tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) (L)	144,2
Sum areal denne kategori:	144,2
§12-5. Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VFS1- VFS2)	0,7
Totalt alle kategorier:	186,8

8.3 Arealformål

8.3.1 Bebyggelse og anlegg

Fellesbestemmelser:

- Areal benyttet til utomhusområde og/eller lekeplass skal ha støynivå Lden 55dB eller lavere.
- Planområdet ligger i et åpent landskap hellende mot nordvest. Prinsippet for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av byggverk, trafikkanlegg, fellesareal og så videre i samsvar med gjeldende lov og 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.

Bolig (BFS1- BFS8 og BKS1- BKS4):

- Det planlegges tomter for frittliggende småhusbebyggelse (BFS- områder) og områder for konsentrert bebyggelse (BKS- områder). Innenfor BFS1- BFS8 kan det føres opp eneboliger, eneboliger med utleieenheter og tomannsboliger. BKS1- BKS3 er områder med eksisterende konsentrert bebyggelse med inntil 6 boenheter pr bygg. Innenfor BKS4 kan det føres opp bygg med inntil 6 boenheter. Totalt kan det føres opp 17 nye boenheter innenfor BFS1- BFS8 og 24 nye boenheter innenfor BKS1-BKS4.
- For BKS1- BKS3 og BFS1- BFS8:
Maks tillatt mønehøyde som måles over gjennomsnittlig planert terreng: 9 meter.
Maks tillatt gesimshøyde som måles over gjennomsnittlig planert terreng: 7,5 meter for bygg med flatt tak og maks 8,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng for bygg med pulttak.
For BKS4:
Maks tillatt mønehøyde som måles over gjennomsnittlig planert terreng: 12 meter.
Maks tillatt gesimshøyde som måles over gjennomsnittlig planert terreng: 10,5 meter for bygg med flatt tak og maks 11,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng for bygg med pulttak.
- Bygningene 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: Defineres mellom 0 og 5 grader.
Pulttak: Mellom 5 og 15 grader.
- Grad av utnyttning: 35% BYA for BFS1- BFS8.
 45% BYA for BKS1- BKS3.
 45% BYA for BKS4
- Byggegrenser: Byggegrense mot CL på o_SV1 (fv666) er 27 meter jfr eksisterende reguleringsplan.

Offentlig eller privat tjenesteyting (o_BOP1- o_BOP2):

- Et areal på ca 1,7 daa er avsatt til nytt areal for offentlig tjenesteyting. Arealet er avsatt til omsorgsboliger eller et annen offentlig tjenesteyting.
- Maks %BYA er 45%.
- Maks tillatt mønehøyde som måles over gjennomsnittlig planert terreng: 12 meter. Maks tillatt gesimshøyde som måles over gjennomsnittlig planert terreng: 10,5 meter for bygg med flatt tak og maks 11,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng for bygg med pulttak.

Fellesområder/lekeplass

Det er avsatt felles lekeplasser, f_BLK1 og f_BLK2.

f_BLK1 er felles lekeplass for nye og eksisterende boenheter innenfor BFS1-BFS3, BKS1-BKS4 samt o_BOP1 og o_BOP2.

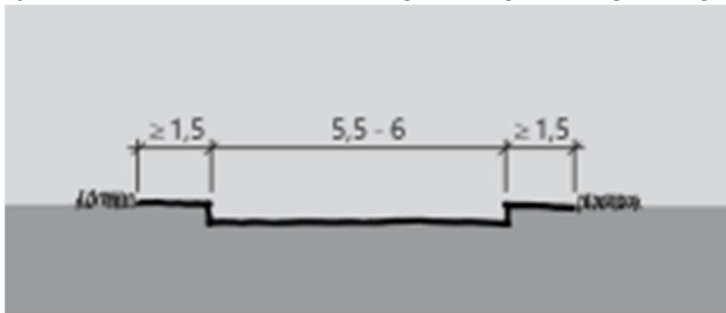
f_BLK2 er felles lekeplass for BFS4- BFS8 samt for L.

Lekeplassene skal inneha følgende funksjoner, jfr planbestemmelsene: Hver lekeplass skal opparbeides med minimum en sandkasse, en benk og ett lekeapparat. Arealet skal opparbeides slik at det blir flatt eller tilnærmet flatt der sandkasse, benk og lekeapparat står. Opparbeidelse av felles lekeplass må være ferdigstilt før en kan gi brukstillatelse/ferdigattest for tilgrensende tomt/utbyggingsfelt.

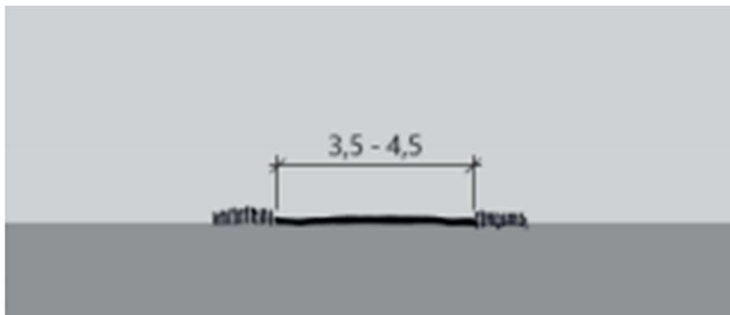
8.3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg, trafikk og trafikksikkerhet

- o_SV1—o_SV4 er regulert til offentlige veger. o_SV1 og o_SV2 er regulert med en kjørebanebredde på 6 meter og ensidig fortau/g/s- veg, jfr figur B.13 i håndbok N100:

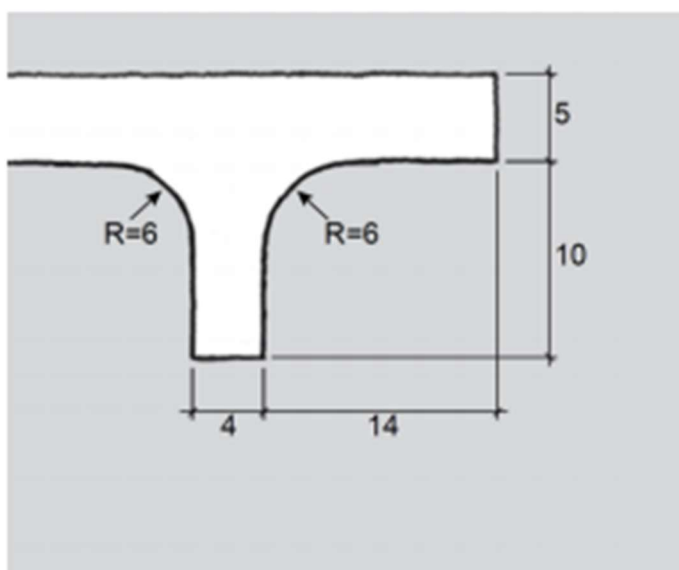


o_SV3 og o_SV4 er regulert til med en kjørebanebredde på 4 meter jfr figur B.14 i håndbok N100:



Det er avsatt 1-2 meter til grøft, skråning og snøopplag på hver side av vegene.

Ny vendehammerne innerst i o_SV2 er regulert jfr N100, vendehammer for liten lastebil:



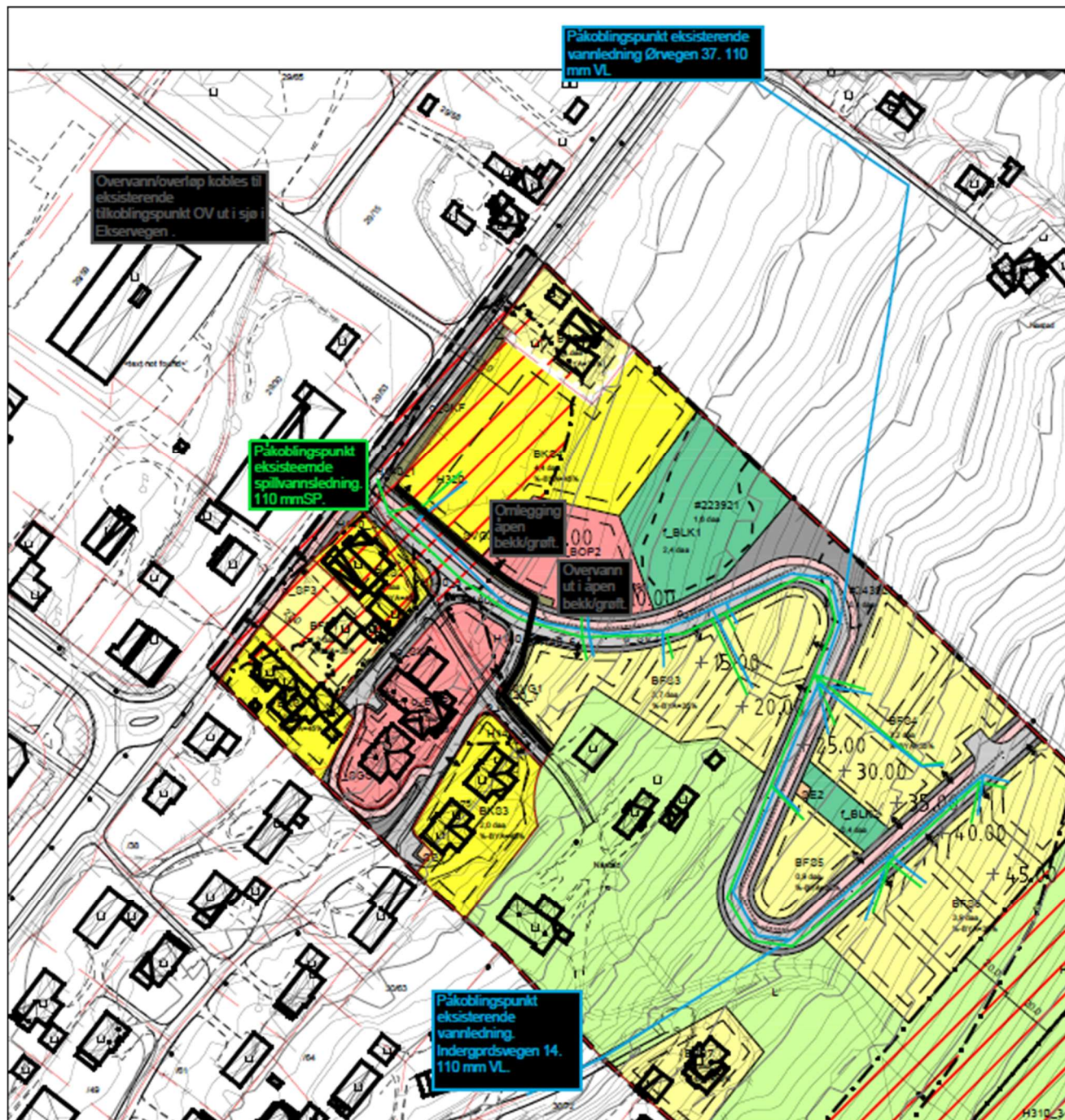
- Parkering løses innenfor hver enkelt tomt. Det skal avsettes 2 parkeringsplasser for hver nye boenhet innenfor planområdet (enten garasjeplasser og/eller p- plasser). Disse skal inngå i beregningen av %BYA.
- Planområdet vil få gangforbindelse med sentrum og omkringliggende boligområder via nye og eksisterende fortau og gang- og sykkelveger.

Annenn infrastruktur

Område for energianlegg/trafostasjon er avsatt i plankartet jfr epost av 16.05.2018 fra Istad Nett AS.

Skisse for vann-, avløp- og overvannstraseer vises under. Eksisterende bekk/grøft gjennom området legges om jfr skissen og holdes åpen med unntak av kryssing under o_SV2. Avsatt trassè er 4 meter bred. Overvann fra planlagt utbygging planlegges ført i rør ned til åpen

grøft. Nytt overløp etableres under fv 666 og ned til påkoblingspunkt ved Ekservegen som beskrevet i pkt.6.10 over. Detaljprosjektering av VA og overvann er nødvendig før utbygging for å sikre tilstrekkelig kapasitet. Her er det viktig å ta hensyn til prognoser for økt nedbør og økt avrenning for å sikre nedenforliggende bebyggelse.



8.3.3 Landbruks-, natur- og friluftsområder

LNFR, landbruk-, natur- og friluftsområde.

Arealet er regulert til «areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag». Tiltak knyttet til gårdens næringsvirksomhet og drift er tillatt.

I tillegg er arealet VFS1- VFS2 regulert til «Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone». Kantvegetasjon langs bekken skal tas vare på. Tilkomst til og fra BKS4 og o_BOP2 kan etableres over arealet.

8.3.4 Hensynssoner og avbøtende tiltak

Frisiktsone, H140, avsettes i planlagte vegkryss. Frisiktsone må ikke utnyttes slik at det hindrer fri sikt.

Faresone, H310, ras- og skredfare, er avsatt jfr skredfarevurdering av 26.06.2017, Multiconsult.

H310_1: Skredfaren innenfor denne hensynssona har større årlig sannsynlighet enn 1/100. Innenfor hensynssona er det forbud mot tiltak i trygghetsklasse S1, S2 og S3 (jf. Byggteknisk forskrift § 7- 3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkelig sikkerhet er oppnådd. Tilstrekkelig sikkerhet må dokumenteres av fagkyndige.

H310_2: Skredfaren innenfor denne hensynssona har større årlig sannsynlighet enn 1/1000. Innenfor hensynssona er det forbud mot tiltak i trygghetsklasse S2 og S3 (jf. Byggteknisk forskrift § 7- 3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkelig sikkerhet er oppnådd. Tilstrekkelig sikkerhet må dokumenteres av fagkyndige.

H310_3: Skredfaren innenfor denne hensynssona har større årlig sannsynlighet enn 1/5000. Innenfor hensynssona er det forbud mot tiltak i trygghetsklasse S3 (jf. Byggteknisk forskrift § 7- 3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkelig sikkerhet er oppnådd. Tilstrekkelig sikkerhet må dokumenteres av fagkyndige.

Faresone for flom, H320, viser kartlagt flomsone for 1000- års flom inkludert 30% klimapåslag jfr flomsonekartlegging- Batnfjordsøra, datert 23. august 2017 fra Multiconsult. Før nye tiltak plasseres innenfor H320 må det dokumenteres sikkerhet mot flomfare jfr Byggteknisk forskrift §7-2.

For byggverk i sikkerhetsklasse F1 skal kotehøgde for ferdig gulv være minimum kote +2,5 (NN2000).

For byggverk i sikkerhetsklasse F2 skal kotehøgde for ferdig gulv være minimum kote +2,7 (NN2000).

For byggverk i sikkerhetsklasse F3 skal kotehøgde for ferdig gulv være minimum kote +2,9 (NN2000).

Faresone, H370 (høyspenningsanlegg) er avsatt langs eksisterende høyspentlinje. Det settes en byggegrense på 20 meter på hver side av høyspentraseen gjennom planområdet. Innenfor dette arealet er det ikke tillatt med bebyggelse for varig opphold før det er gjort tiltak som dokumenterer et magnetfelt under 0,4 mikrottesla for utbyggingsområdet.

Innenfor arealene ovenfor planlagt bebyggelse, avmerket i plankartet som hensynssone H550- hensynssone landskap, er det ikke tillatt med flatehogst eller graving som kan bidra til at løsmassedekket svekkes (jfr skredfarevurdering av 26.06.2017, Multiconsult). Enkel plukkhogst og vedhogst er tillatt. Tiltak innenfor sonen kan tillates av kommunen dersom tilstrekkelig sikkerhet mot skred kan dokumenteres.

Bestemmelsesområde ID243921 og bestemmelsesområde ID229583, er lokalitet til kulturminnene ID 243921 og ID229583. Disse blir det søkt om dispensasjon for i forbindelse med høring av plansaken.

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

Det er utarbeidet en geologisk vurdering av skredfaren i området, se pkt 6.5 over. (*Batnfjordsøra, Gjemnes kommune- Skredfarevurdering, Multiconsult 26. juni 2017*). I tillegg er det utarbeidet en flomsonekartlegging for deler av området (*Flomsonekartlegging- Batnfjordsøra», Multiconsult 23. august 2017*).

Konklusjonen fra skredfarevurderinga er at planområdet tilfredsstiller klasse S2 og S3 i TEK 10 §7-3 forutsatt at det ikke iverksettes tiltak i form av hogst av skog eller graving i overkant av de undersøkte områdene som kan bidra til at løsmassedekket svekkes. Se planbestemmelsene §8.2 og §8.4.

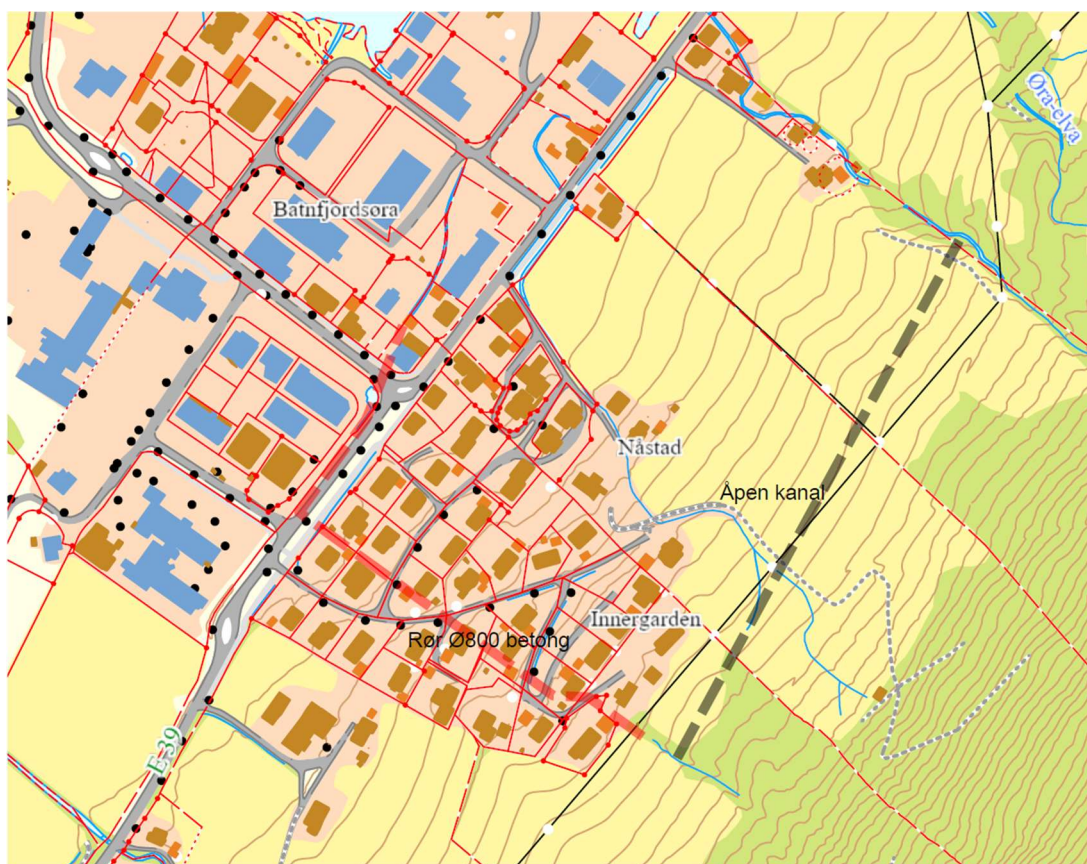
Konklusjonen fra flomsonekartlegginga er lagt inn i planbeskrivelsen pkt6.5 og planbestemmelsene §8.3

Utbygging som planlagt vil føre til flere tette flater og økt avrenning. Eksisterende bekk gjennom området, Nåstadbekken, er planlagt lagt om. Den skal fortrinnsvis legges i åpen kanal, men må legges i rør gjennom planlagt veg. Dimensjonering og tilstrekkelig kapasitet sikres i forbindelse med detaljprosjektering.

Store nedbørsmengder og økt avrenning fører til mer overvann. Overvann planlegges derfor ført via overløpsanlegg og påkoblingspunkt i Ekservegen og videre ut i sjø:



I Gjemnes kommune sin overordnede ROS er Majorbekken (som ligger i rør gjennom Indergårdsfeltet/Batnfjordsøra boligfelt) listet opp som en potensiell fare for Batnfjordsøra sentrum. Et aktuelt tiltak er å lage en avrenningsgrøft fra Majorbekken og fram til Øraelva. Dette vil ha positiv effekt med tanke på avrenning fra fjellsiden, Indergårdsfeltet/ Batnfjordsøra boligfelt, sentrum og Nåstad:



Det er tatt hensyn til eksisterende høyspentlinje gjennom området ved å legge inn byggegrense på 20 meter på hver side av ledningstraseen. Det er ikke tillatt med bebyggelse for varig opphold innenfor hensynssone H370 før det kan dokumenteres at magnetfeltet er under 0,4 mikrottesla.

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

8.5 Juridiske forhold

Det må inngås avtale om erverv a utbyggingsområdet mellom framtidig utbygger og grunneier av arealene. I tillegg må det inngås avtale om eventuell erstatning for båndlegging av skogområdene ovenfor utbyggingsområdet (jfr *Batnfjordsøra, Gjemnes kommune-Skredfarevurdering, Multiconsult 26. juni 2017*).

Det må foreligge en godkjent plan for etterbruk av matjord som fjernes innenfor planområdet før det gis byggetillatelse for tiltak på området.

Det skal inngås en utbyggingsavtale med Batnfjord Vassverk og Gjemnes kommune før opparbeidelse av kommunalteknisk infrastruktur igangsettes.

Det skal inngås en gjennomføringsavtale med eier av fv666 før opparbeidelse av nye tiltak innenfor o_SV2, o_SKF og o_SF3 igangsettes.

Opparbeidelse av tilhørende veg, kommunaltekniske anlegg og felles lekeplass med funksjonskrav må være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest for tilgrensende tomt/utbyggingsfelt. Annen veggrunn som grøft, skjæring og fylling skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med veganlegget.

8.6 Interesse motsetninger

Arealet omfatter jordbruksarealer med dyrkamark og beite. Ved utbygging vil dette landbruksarealet forsvinne og bli bebygd. Matjord skal imidlertid tas vare på og benyttes til nydyrking av areal til matproduksjon eller annen godkjent etterbruk jfr rekkefølgekrav.

Arealet er avsatt til utbyggingsområde i kommuneplanens arealdel og er således avklart omdisponert.

Plankonsulentene kjenner ikke til andre forhold.

9 Konsekvenser av planforslaget

9.1 Overordnede planer og vedtak

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, se kapittel 5.

9.2 Eksisterende reguleringsplaner

Planforslaget legger opp til en videreføring eksisterende boligområde på Nåstad og Batnfjordsøra boligfelt (Indergårdsfeltet) med ny adkomstveg til nye boligområder og eksisterende boliger i Flata 11, 13, 15, 17, 18 og Ørvegen 13, 15, 17. o_SV2 kan videreføres ved en eventuell framtidig utvidelse av boligområdet nord- østover.

9.3 Eksisterende bebyggelse og innbyggere i området

Sør- vest for planområdet ligger *Batnfjordsøra boligfelt*, et boligfelt fra 1970- tallet med eneboliger, typisk husbankhus. Planlagt bebyggelse vil være eneboliger, tomannsboliger og bygg med inntil 6 boenheter pr bygg. Fra å være et areal med dyrka mark blir arealet nå bebygd med bebyggelse for offentlig tjenesteyting samt konsentrert bebyggelse og eneboliger.

Planforslaget legger opp til en økning av antall boenheter på Nåstad. En utbygging som planlagt vil føre til økt trafikk inn på fv666, Ørvegen. I gjennomsnitt kan man regne med 3,5 bilturer pr døgn pr boenhet for nye boligfelt. Det er usikkert hvor mange nye boenheter som kommer innenfor planområdet, men jfr planbestemmelsene kan det komme inntil 55 nye boenheter. Det vil si en økning av ÅDT for fv 666, Ørvegen, på ca 193 ved maksimal utbygging (antatt 5 tomannsboliger, 7 eneboliger, 5 6- mannsboliger, 2 4- mannsboliger, totalt 55 nye boenheter).

Forholdet til støy er beskrevet i kapittel 6.8.

9.3 Hvordan er bokvaliteten for nye innbyggere?

Det er lagt til rette for 12 nye eneboligtomter, ett nytt konsentrert felt på til sammen ca 4,4 daa (BKS4) og ett nytt område for offentlig tjenesteyting, omsorgsboliger på ca 1,7 daa (o_BOP2). o_BOP1 er utvidet med ca 500m² mot nordøst. Eneboligtomtene er på ca 900-1000m² og kan bebygges med tomannsboliger. Dette gir fleksible muligheter. Tomtene ligger nord- vestvendt med ca 7 faktiske soltimer 21. mars og 21. september (se kapittel 6.8). Sola er imidlertid fraværende i perioden midten av november til slutten av januar.

Det er lagt til rette for 2 felles lekeplasser innenfor planområdet. f_BLK1 er felles lekeplass for nye og eksisterende boenheter innenfor BFS1-BFS3, BKS1- BKS4 samt o_BOP1- o_BOP2.

f_BLK2 er felles lekeplass for BFS4- BFS7 samt for L.

Krav til størrelse på lekeplasser er minimum 25m² pr boenhet, totalt er det avsatt ca 2,8 daa felles lekeplass i planforslaget. Kravet til lekeplassareal ansees å være oppfylt.

Ettersom planområdet er nært tilknyttet sentrum med fortau og det i sentrum finnes lekeplass, barne- og ungdomsskole, kunstgrasbane (7-er bane), fotballbane (11- bane), gymsal og innendørs svømmebasseng samt et treningssenter, ansees dette for å dekke behovet for kvartalslekeplass,

Det skal avsettes 2 parkeringsplasser (enten garasjeplasser og/eller p- plasser) for hver nye boenhet innenfor planområdet. Denne skal medregnes i %BYA.

9.5 Natur- og ressursgrunnlag (næringsinteresser)

Som beskrevet i kapittel 6.5 består planområdet for det meste av dyrka mark og skogarealer. ca 35 daa dyrka mark reguleres til utbyggingsformål. Det settes begrensninger for hogst og gravetiltak innenfor LNF- området i sørøst med tanke på rasfare (se kapittel 6.5 og 8.3.4). I tillegg er det satt rekkefølgekrav om etterbruk av matjord som fjernes i forbindelse med utbyggingen, se planbestemmelsene §10.2.

Det vil fortsatt være tilgang til dyrkamarka/beite og skogarealene ovenfor utbyggingsområdet via eksisterende/omlagt traktorvegtrasé mellom planlagte tomter i BFS6 og eksisterende eneboligtomt BFS7.

Det vurderes som mest hensiktsmessig å regulere gjenværende del av gården under ett som LNFR- formål. Det er fortsatt igjen noe innmark langs høgspentråseene samt området ovenfor. I tillegg er det skogområde og utmarksområde i det brattere området i sør- øst.

9.6 Konsekvenser for næringslivet i området

En utbygging slik planen legger opp til vil kunne gi arbeid til lokalt næringsliv gjennom bygg- og anleggsvirksomhet i starten og etter hvert mulig økt omsetning for detaljhandel og dagligvare på grunn av økt befolkning.

9.7 Konsekvenser for landskap og topografi

Planforslaget legger opp til bebyggelse og infrastruktur på et areal som i dag består av dyrka mark. Området vil endre karakter fra å være et kulturlandskap til å bli en forlengelse av eksisterende boligområde og en del av bebyggelsen i Batnfjord sentrum. Terrenget vil bli bearbeidet for å få plassert bygg og infrastruktur. Opparbeidelsen av tomtene og vegene vil gi skjæringer og fyllinger. Både veger og tomter skal tilpasses på best mulig måte eksisterende terreng for å unngå større skjæringer og fyllinger.

9.8 Konsekvenser for verneinteresser/kulturminner

Jfr. kapittel 6.7 er det undersøkt i aktuelle databaser og det er lokasjon av automatisk fredet kulturminne innenfor planområdet. Andre verneinteresser er det ikke funnet opplysninger om.

Møre og Romsdal fylkeskommune viser til kartlagte kulturminner og uttaler at et planforslag som ikke hensyntar dette vil oppfattes som en dispensasjonssøknad ved offentlig ettersyn. Gjemnes kommune ønsker å dispensere fra krav om vern for å kunne utnytte området på

best mulig måte. Det legges derfor opp til at bestemmelsesområdene ID243921 og ID229583 kan benyttes til henholdsvis felles lekeplass og veg/fortau/annet vegareal.

9.9 Konsekvenser for miljøfaglige forhold og biologisk mangfold

Utbyggingen vil som tidligere nevnt føre til flere tette flater som igjen medfører økt avrenning. Overvann planlegges ført i rør/åpen grøft ned til eksisterende åpen grøft/bekk ved fv666. Se pkt. 8.3.2.

Det er i pkt. 6.8 foretatt en vurdering av konsekvensene for biologisk mangfold jfr. Naturmangfoldloven. Det vurderes som lite sannsynlig at det er fisk på oversiden av fylkesvegen på grunn av mange hindre (rør). Det er tett vegetasjon langs bekken og stedvis er også bekken nesten helt dekket av vegetasjon jfr bildene over. En omlegging som planlagt med 4 meter bredde vurderes ikke å belaste naturmangfoldet på en negativ måte.

Byggegrensen mot eksisterende høyspentlinje er satt til 20 meter fra senterlinje av ledningstraseen.

Det er i pkt. 6.8 vist til at planområdet ligger utenfor gul støysone for fv666. En utbygging som planlagt vil føre til en økning av interntrafikken i området. Internvegene vil imidlertid ha lav fartsgrense og byggegrense mot vegene vil sikre avstand mellom vegene og framtidige bygg. Planbestemmelsene sikrer at uteoppholdsareal og innendørs støyforhold er innenfor gjeldende krav.

Det er utført en sol- skyggekartlegging for vårjevndøgn (20. mars):

09:00:



12:00:



15:00:



DETALJREGULERING NÅSTAD, DEL AV GNR/BNR 29/8,
29/25, 29/75, 30/1 MFL. I GJEMNES KOMMUNE -
PLANBESKRIVELSE

18:00:



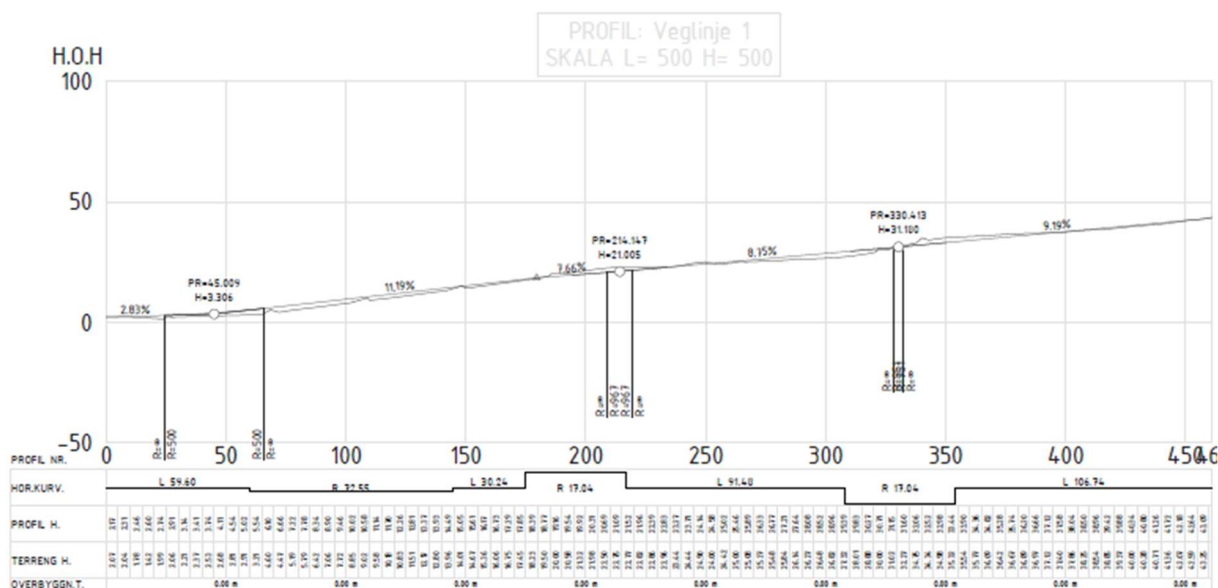
21:00:



9.10 Konsekvenser for den trafikale situasjonen

Vegstandard på nye veger i området opparbeides etter gjeldende normaler og med ensidig fortau langs o_SV2 vil de myke trafikantene ha fortau og gang- sykkelvegtraseer langs eksisterende og nye veger (via E39 og fv666) inn til sentrum med viktige sentrumsfunksjoner som skole, idrettsanlegg, dagligvare, bibliotek, bussforbindelse osv.

Det er utarbeidet skisse for vegprosjekteringen som viser et lengdeprofil og tverrprofiler for o_SV2. Denne viser at det for o_SV2 vil bli en stigning på ca 11% for et strekk på ca 150 meter. Resten av vegen får stigning på mellom 7 og 9%:



Dette er tilsvarende som for den kommunale vegen Solsidavegen på motsatt side av sentrum. Her er stigningen mellom 10-11% flere steder.

Parkering løses på hver enkelt tomt. Det skal avsettes 2 parkeringsplasser/biloppstillingsplasser/garasjeplass pr. boenhet.

9.11 Konsekvenser for teknisk infrastruktur

Med bakgrunn i informasjon mottatt i etterkant av oppstartsmøte (epost fra driftsleder Areal/drift 19.06.2017) er det muligheter for tilknytning til offentlig avløpsnett ved fv666 jfr kapittel 6.10. Tilknytning til vann er også beskrevet i kapittel 6.10. Her vil det være nødvendig med tilknytning også utenfor selve planområdet, ved Ørvegen37 og i Indergardsvegen (jfr epost fra Batnfjord Vassverk 20.06.2017 og 20.02.2018). I tillegg legges det opp til at overvann med overløp føres til overvannsledning ved Ekservegen. Dimensjonering av vann-, spillvann- og overvannsledninger må dimensjoneres i henhold til gjeldende krav og prognoser for økte nedbørsmengder i framtiden.

9.12 Konsekvenser for kapasitet ved barnehage og skole

Se kapittel 6.12.

Av erfaring vil det etter hvert som et boligfelt får stabilisert seg bli en elev pr klassetrinn og ett barn pr alderstrinn i barnehagen pr 20 boliger. For Nåstad med anslagsvis 50 nye boenheter vil dette kunne gi 18 nye elever på barneskolen, 8 nye elever på ungdomsskolen og 15 nye barn i barnehagen etter hvert som boligfeltet har fått stabilisert seg.

Imidlertid kan det være slik at det ved starten på utbyggingen av et felt kan være flest småbarnsfamilier som flytter til. Det kan da være opp til 1 barn pr klassetrinn/årstrinn pr 10 eneboliger. Dette vil for Nåstad si inntil 30 nye barn i barnehage og inntil 35 nye elever på barneskolen. Men det er usikkerhet rundt disse tallene. Det kan også være slik at det tar tid før området blir ferdig utbygd.

Det er avsatt areal i planforslaget som kan inneholde omsorgsboliger eller andre offentlige formål (o_BOP1- o_BOP2).

9.13 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.

9.14 Konsekvenser for barn og unges interesser

Det legges til rette for flere felles nærlekeplasser i området. Lekeplassene sikres utbygd med en viss standard (funksjonskrav) gjennom rekkefølgebestemmelsene. Lekeplassene ligger sentralt plassert i forhold til utbyggingsområdene slik at det er enkel tilgang til lekeplassene. Det er kort veg (ca 350 meter) til sentrum med ballbinge, 7- er kunstgrasbane, 11-er gressbane, apejungel mm.

Sør- øst for planområdet er det store utmarksområder som kan benyttes til rekreasjon og friluftsliv.

9.15 Konsekvenser for universell utforming

Se kapittel 6.14.

9.16 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Se kapittel 6.5, 8.4 og 9.9.

9.17 Drift og vedlikehold av veg- og grøntanlegg

Arealene til veger er avsatt til offentlig og det legges opp til at veg, avløp, overvann og gatelys driftes av Gjemnes kommune etter utbygging. Vannledningsnettet vil driftes av Batnfjord Vassverk etter utbygging. Her er det nødvendig med en utbyggingsavtale mellom Gjemnes kommune og Batnfjord Vassverk. Dette er sikret gjennom rekkefølgekrav i planbestemmelsene, §10.3

Lekeplassene er felles for beboerne i planområdet og holdes vedlike av disse. Se planbestemmelsene §4.4.

9.18 Juridiske/økonomiske konsekvenser for kommunen

Se kapittel 8.5 og kapittel 9.17.

9.19 Utbyggings-/opparbeidingsavtale

Se kapittel 9.17.

9.20 Gjennomførbarhet

Slik plankonsulenten kjenner til saken er planen fullt ut gjennomførbar. Det er ikke kommet fram informasjon underveis i planprosessen som skulle tilsi at planene for Nåstad Nedregård ikke skulle kunne realiseres slik som planforslaget nå framstår. Det er utarbeidet noen skisser som viser hvordan utbyggingen av Nåstad kan bli bli:





10 Innspill og merknader

Sammendrag av innspill og merknader med plankonsulentens sin vurdering

Oppstartsmelding ble annonsert i Romsdals Budstikke og i Tidens Krav 08.06.2017. I tillegg ble det sendt ut oppstartsvarsel til alle berørte instanser, grunneiere og naboer 01.06.2017 jfr naboliste mottatt fra kommunen. Merknadsfrist for oppstartsvarselet var 21.07.2017.

Oppstartsmelding var i tillegg tilgjengelig på www.angvik-prosjektering.no og på www.gjemnes.kommune.no.

Det kom inn 7 innspill i forbindelse med oppstartsmeldingen. Det ble igangsatt skredfarevurdering av Multiconsult sommeren 2017 og med bakgrunn i konklusjon fra denne vurderingen og anbefaling fra NVE, ble det bestemt at planområdet skulle utvides til også å omfatte skogområdet ovenfor planlagt og eksisterende bebyggelse sørøst for Batnfjordsøra sentrum. I formannskapsmøtet 13.02.2018, sak 15/18, ble det vedtatt å utvide planområdet til Nåstad boligfelt til også å omfatte skogarealene ovenfor planlagt og eksisterende bebyggelse.

Oppstartsmelding ble annonsert i Romsdals Budstikke 20.02.2018 og i Tidens Krav 17.02.2018. I tillegg ble det sendt ut oppstartsvarsel til alle berørte instanser, grunneiere og naboer 15.02.2018 jfr naboliste mottatt fra kommunen. Merknadsfrist for dette oppstartsvarselet var 16.03.2018. Oppstartsmelding har i tillegg vært tilgjengelig på

www.angvik-prosjektering.no og på www.gjemnes.kommune.no. Det kom inn 5 merknader i forbindelse med dette oppstartsvareselet.

Under følger en oppsummering av hvert enkelt innspill fra begge oppstartsvarelene i kursiv med plankonsulentens sin vurdering av innspillene under. Det er gjort rede for om innspillene er tatt til følge eller ikke.

Batnfjord Vassverk SA, epost av 20.06.2017 og 20.02.2018

Det bes om at det ikke planlegges bebyggelse som trenger vann høyere opp enn Bakken 11 ligger. Ønsker at det legges opp til en «rundsløyfe» med tilkobling «Indergårdsvegen 14» og som i framtiden kan legges fram til kum «Ørvegen 37 Nedre Nåstad». Dette for å øke leveringssikkerheten. Det antas at trykket i planområdet blir liggende på ca 6-7 bar. Dette må imidlertid måles først dersom det er behov for dette. Batnfjord Vassverk vil selv drøfte framføring av vannledning med grunneier. Ønsker å bli holdt informert om planene underveis for å sikre sine interesser.

Plankonsulentens sin vurdering:

Det planlegges ikke bebyggelse høyere i terrenget enn Bakken 11, jfr kommuneplanens arealdel. Tilkoblingspunkt er valgt jfr Batnfjord Vassverk sitt innspill. Teknisk løsning for tilkobling av abonnenter og detaljprosjektering av VA- anlegget er ikke en del av planarbeidet men blir en del av byggesøknaden for veg og VA- anlegget. Skisseløsning for vann, avløp og overvann er framlagt sammen med planforslaget.

Merknaden tas til følge.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, brev av 27.06.2017

Planbeskrivelsen må gjøre rede for støyforholdene. T-1442, Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, skal legges til grunn for planforslaget.

Det er krav til nærlekeplass ved etablering av 5 boliger eller mer. Lekeplassene skal ha solrik plassering og være skjermet mot sterk vind, forurensing, støy og trafikkfare. Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes med i lekeplassarealene. Det samme gjelder areal som er smalere enn 10 meter. Minste uteoppholdsareal til felles og privat bruk (MUA) skal være 50m². 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, ett lekeapparat og noe fast dekke. Eventuell

kvartalslekeplass skal tilrettelegges for variert aktivitet som for eksempel aking, sykling, balleik og liknende.

Plankonsulentens sin vurdering:

Av planbeskrivelsens kapittel 6.8 går det fram at byggegrensen langs fv666 gjør at planlagte bygg kommer utenfor gul støysone. Planbestemmelsene sikrer at uteoppholdsareal og innendørs støyforhold er innenfor gjeldende krav.

Det er satt av tilstrekkelig og egnede areal for nærlekeplasser og uteoppholdsarealer innenfor planområdet i tråd med gjeldende krav og retningslinjer. Med såpass kort avstand til kunstgressbane, idrettsbane og apejungel anses det ikke som nødvendig å legge til rette for egen kvartalslekeplass innenfor planområdet.

Merknaden tas til følge.

Advokatfirmaet Øverbø Gjørtz AS, på vegne av Bjørn Inge Naastad. Brev 28.06.2017 samt brev av 14.03.2018.

Det ønskes at det innenfor eksisterende reguleringsplan benevnt FS3 holdes tilbake 2 eneboligtomter som Bjørn Inge Naastad disponerer. Ny avkjørsel og adkomst til jordbruksareal og gårdstun må opparbeides på en slik måte som er tjenlig med eiendommens gårdvirksomhet. Det antas at det fortsatt er aktuelt å anlegge en veg mellom arealene som i eksisterende reguleringsplan er benevnt KS2 og FS3 og at Naastad får rett til vegen med nødvendig avkjørsel sydover til jordbruksarealet der. Det forutsettes nærmere dialog mellom kommunen og Naastad i forbindelse med anleggelse av planlagte adkomstveger. Erverv av nødvendig areal for gjennomføring av reguleringsplanen forutsettes løst gjennom minnelig avtale og til markedspris.

Naastad forutsetter at det ikke innreguleres ytterligere bebyggelse innenfor området hvor hans egne gardsbygninger befinner seg. Det innebærer at området mellom Naastads egen bebyggelse og hans øvrige del av eiendommen sørøstover forutsettes holdt ubebygget. Naastad må kompenseres økonomisk for bortfall/reduksjon av avvirkning av tømmer. Det må bli nærmere dialog/forhandlinger om avvirkning av vedskog til eget bruk.

Naastads beite- og jaktrettigheter forutsettes å ikke bli påvirket av reguleringen.

Planområdets avgrensning ønskes holdt utenom Naastads seterstøl.

Plankonsulentens sin vurdering:

Plankonsulenten er ikke kjent med at Naastad disponerer 2 eneboligtomter innenfor arealet som i eksisterende reguleringsplan er benevnt FS3. Reguleringsendringen vil legge opp til at ny avkjørsel og endrete adkomstløsninger skal opparbeides på en måte som er tjenlig for eiendommens gårdvirksomhet og i henhold til dagens standarder og krav. Ny veg videre

mot nordøst er fortsatt aktuelt og det er lagt opp til at denne vegen blir offentlig (kommunal). Naastad får adkomstmuligheter til jorbruksarealene i sørøst via egen trasse jfr planbeskrivelsens kapittel 9.5. Det er muligheter til å påvirke planforslaget og adkomstløsningene via offentlige høringer. Erverv, privatrettslige rettigheter og økonomisk kompensasjon er ikke en del av reguleringsprosessen og kommenteres ikke her. Plankonsulenten ser det ikke som noe problem å avgrense planområdet slik at seterstølen holdes utenom planområdet. Når det gjelder hvilke områder som planlegges utbygd og ikke er det tatt utgangspunkt i kommuneplanens arealdel.

Merknaden tas delvis til følge.

NVE, brev av 28.06.2017 og 11.03.2018

Deler av planområdet ligger innenfor potensielt fareområde skred. Det må gjøres nærmere vurdering av skredfaren i forbindelse med planarbeidet. Til dette må det benyttes tilstrekkelig faglig kompetanse. Skredfarevurderinga må underlegges kontroll av sidemann. Faresonegrenser på defineres i samsvar med Byggeteknisk forskrift (TEK17). Fareområder må eventuelt innarbeides i planen og vises som hensynssone med tilhørende planbestemmelser. Dersom det er behov for sikringstiltak, eller at skreddempende skog er viktig for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet, anbefales det å ta med de aktuelle områdene i planen og sikre disse med planbestemmelser. Nedre del av planområdet berører også flomsone langs Batnfjordselva. Innenfor planområdet er det flere mindre bekker som det må tas hensyn til. Hvilke vurderinger som er gjort og hvordan de er innarbeidet i planen må gå tydelig fram av plandokumentene.

NVE opplyser samtidig om aktuelle veiledere og verktøy til bruk i planarbeidet.

Plankonsulenten sin vurdering:

Det er foretatt en skredfarevurdering av blant annet planområdet for Nåstad i rapport «418814-RIGberg-NOT-001» fra Multiconsult. Konklusjonen herfra er at det innenfor planområdet for Nåstad er mindre enn 1/5000 sannsynlighet for jord- /flomskred, steinsprang eller snøskred og at det kan settes opp byggverk i sikkerhetsklasse S3 (f.eks. sykehjem, rekkehus/kjedede eneboliger med mer enn 10 boenheter). Dette betinger imidlertid at det ikke iverksettes tiltak i form av hogst av skog eller graving i overkant av de undersøkte områdene som kan bidra til at løsmassedekket svekkes. Planområdet ble derfor utvidet til også å gjelde dette arealet ovenfor planlagt bebyggelse. I planbestemmelsene er det tatt inn begrensninger for hogst i dette området. Vurdering av flomsone langs Batnfjordselva, bekker i området og hvilke hensyn som er tatt til dette framgår av planmaterialet.

Merknaden tas til følge.

Statens vegvesen, brev av 06.07.2017 og 21.03.2018

I sitt brev av 21.03.2018 viser de til sine merknader fra 06.07.2017. Statens vegvesen ber om at antall direkte avkjørsler til fylkesveg 666 forsøkes redusert. Håndbok N100 samt andre relevante håndbøker må legges til grunn ved regulering av de forskjellige vegelementer; avkjørsler/kryss, internt vegnett, gang- og sykkelveg/fortau osv. Statens vegvesen ber om å bli tatt med på råd ved vurdering av endret/ny tilknytning til fylkesveg 666. Eventuelle endringer i tilknytning til fylkesvegen må godkjennes av Statens vegvesen og det må inngås en gjennomføringsavtale. Dette planfestes med rekkefølgebestemmelser. Byggegrense mot fylkesveg 666 videreføres fra gjeldende reguleringsplan. T-1442, Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, skal legges til grunn for planforslaget.

Plankonsulentens sin vurdering:

Antall direktepåkørsler er vurdert i det planarbeidet. Det er foreslått sanering av 2 direkteavkjørsler til fv666. Vegutforming og andre vegelement skal bygge på Statens vegvesen sine håndbøker, blant annet N100. Gjennomføringsavtale med Statens vegvesen planfestes gjennom rekkefølgebestemmelser i planforslaget. Byggegrense mot fylkesvegen videreføres fra eksisterende reguleringsplan og settes til 27 meter fra senterlinje på fv666.

Merknaden tas til følge.

IstadNett, epost av 07.07.2017 og 15.02.2018

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.

De ber om at henvendelser sendes elektronisk på nett@istad.no.

Plankonsulentens sin vurdering:

Informasjonen om eksisterende nett blir lagt inn som en del av planbeskrivelsen. Opplysninger om kostnader formidles til forslagstiller/utbygger. Plankonsulenten har tatt kontakt med IstadNett underveis i planarbeidet for å innarbeide påkoblingspunkt/ny trafo i planforslaget. Det er også mulighet for påvirkning underveis i planprosessen gjennom offentlig høring. Godkjent reguleringsplan for Nåstad forutsettes oversendt IstadNett av Gjemnes kommune etter vedtak om godkjenning.

Merknaden tas til følge.

Møre og Romsdal fylkeskommune, brev av 12.07.2017

Etterlyser referat fra oppstartsmøte. Kravet til oppstartsmøtet gjelder likevel bare private planforslag. Møre og Romsdal fylkeskommune har ingen merknader til intensjonen med reguleringsendringen. De er enige i at etablering av lekeareal er sentralt. Forholdet til kommuneplanens arealdel burde vært kommentert. Det er ikke sagt noe om hvorfor kommunen har valgt områderegulering som verktøy. Dersom hele planområdet blir planlagt slik at det ikke er nødvendig med videre detaljplanlegging, bør planen vedtas som detaljregulering. Fortetting av boliger er gunstig i forhold til nærheten til sentrum. Møre og Romsdal fylkeskommune er usikre på om det bør legges til rette for annen aktivitet innenfor området. Annen aktivitet enn boliger bør trolig konsentreres til nordsiden av E39/fylkesvegen.

Området ble arkeologisk registrert i 2007. Det ble da påvist et bosetningsområde i nordøstre del av planområdet. Det vil ikke bli stilt krav om nye undersøkelser, men kulturminnet må sikres med hensynssone (H_730) og bevaringssone (H_570). Automatisk fredete kulturminne kan kombineres med friområde, men det kan ikke etableres faste installasjoner (som for eksempel lekeapparat) innenfor H_570. Innenfor H_730 kan dette vurderes dersom det ikke medfører fare for skade på kulturminnet eller er skjemmende. Alternativt kan man legge opp til frigivelse av kulturminnet gjennom utgraving.

Plankonsulentens sin vurdering:

Møre og Romsdal fylkeskommune etterlyser referat fra oppstartsmøtet. Plankonsulenten beklager at dette ikke kom med i oversendelsen. Referatet ble imidlertid ettersendt da plankonsulenten fikk merknaden. Plankonsulenten er usikker på hvor Møre og Romsdal fylkeskommune har opplysningene om at det er snakk om områderegulering fra. Det er snakk om detaljregulering. Dette går imidlertid fram av referatet fra oppstartsmøtet. Forholdet til kommuneplanens arealdel går også fram av referatet fra oppstartsmøtet. Dette kunne imidlertid også gått klarere fram av selve oppstartsvarselet. Området for bevaring av kulturminner legges inn i henhold til kravene, med båndleggingssone (H_730) og bevaringssone (H_570).

Merknaden tas til følge.

Sammendrag av innspill og merknader med kommentarer etter offentlig høring

Under følger en oppsummering av innkomne merknader i forbindelse med at plansaken ble vedtatt lagt ut til offentlig høring i perioden 24.10.2019 - 05.12.2019.

Statens vegvesen, brev av 11.11.2019:

Råder til å etablere tilkomst til BSF2 via o_SV7 av trafiksikkerhetsmessige grunner. Planbestemmelsen §4.1.7 og §4.2.7 må endres. Gjelder ikke langs fylkesveg. Det må legges

inn en planbestemmelse om inngåelse av gjennomføringsavtale med Vegvesenet før tiltak innenfor planområdet kan igangsettes.

Kommentar:

Adkomst til BSF2 ved å utvide gang- og sykkelveg til 3 meter med asfalterte skuldre samt reguleres til kombinert formål. Presisering av byggegrense langs fylkesvegen legges inn i plankartet og §4.1.7 og §4.2.7 fjernes fra planbestemmelsene. Det legges inn et rekkefølgekrav i planbestemmelsene om at det må inngås en gjennomføringsavtale med Vegvesenet før tiltak innenfor planområdet igangsettes.

Batnfjord bygdelag, brev av 25.11.2019:

Protesterer på at det meste av trafikken fra tomtene på Nåstad settes inn på Indergardsvegen. Gården til Bjørn Inge Nåstad blir delt i to. Plana gir ikke adgang til skogen og lia ovenfor husene. Et brønnhus på eiendommen kan ha status som kulturminne. Vedlagt skisse som i grove trekk sammenfaller med Bjørn Inge Nåstad sitt syn. Det bør være noen flere tomter beregnet for eneboliger øst for det gamle våningshuset på landbrukseiendommen.

Kommentar:

Revidert planforslag for Nåstad boligfelt legger opp til å benytte én adkomst, fra fv666.

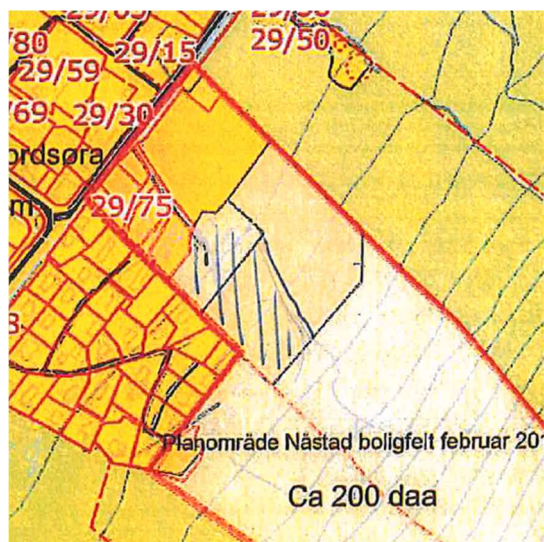
I revidert planforslag har gården muligheter til adkomst til områdene i sør- øst via eksisterende/omlagt traktorveg.

Plankonsulenten har ikke fått noen tilbakemelding fra fylkeskommunen om at det befinner seg andre kulturminner innenfor planområdet enn det som er gjort rede for i planforslaget.

Fordeling av arealformål er gjort i samråd med forslagstiller, Gjemnes kommune.

Bjørn Inge Naastad v/advokatfirmaet Øverbø&Gjørtz, brev av 29.11.2019

Det er uakseptabelt at det innreguleres ytterligere bebyggelse mellom Naastads egen bebyggelse og hans øvrige del av eiendommen, eiendommens tunområde.



Anser økningen i trafikken på Indergardsvegen som stor og uakseptabel med planlagt løsning. Planforslaget anmodes justert slik at trafikken ledes til fv666 gjennom en ny opparbeidet trasé.

Vegsystemet som er foreslått over Naastads eiendom er ikke akseptabelt. Foreslått vegsystem avskjærer Naastads eiendom med resten av eiendommens areal. Vegsystemet er uakseptabelt arronderingsmessig for hans fortsatte gårdsdrift. Vegtraseene merket 1 og 2 anmodes tatt ut av reguleringsplanforslaget. Under enhver omstendighet må dette gjelde veg nr 1.



Ikke akseptabelt med så lang omkjøringsveg/transportstrekning med traktor og annet driftsutstyr som foreslått i planbeskrivelsen pkt 9.5. Det forutsettes at det innreguleres en ny direkte driftsveg fra Naastads driftsbyggningsområde opp til dyrkamarka/beite og skogarealene.

Naastad ønsker å få avsatt to tomter til sine barn i nordre del av eiendommen hvor det i den opprinnelige melding om oppstart var lagt opp til eneboliger.

Det legges til grunn at avgrensningen av planområdet medfører at seterstølen holdes utenfor planområdet.

Kommentar:

Revidert planforslag for Nåstad boligfelt legger opp til å benytte én adkomst, fra fv666.

I revidert planforslag har gården muligheter til adkomst til områdene i sør- øst via eksisterende/omlagt traktorveg.

Vedrørende avsetting av to boligtomter mot nord vil dette være mulig med det foreliggende planforslaget. Fordeling av tomter/kjøp av areal er ikke en del av planarbeidet og må løses med avtale mellom grunneier og kommunen.

Seterstølen er holdt utenfor planområdet.

NVE, brev av 25.11.2019

Plankartet må vise kartlagte faresoner for skred i planområdet som hensynssoner med tilhørende planbestemmelser. Plankartet bør endres slik at alle faresonene blir vist som hensynsone H310. NVE anbefaler følgende ordlyd:

H310_1: Skredfaren innenfor denne hensynssona har større årlig sannsynlighet enn 1/100. Innenfor hensynssona er det forbud mot tiltak i trygghetsklasse S1, S2 og S3 (jf. Byggteknisk forskrift § 7- 3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkelig sikkerhet er oppnådd. Tilstrekkelig sikkerhet må dokumenters av fagkyndige.

H310_2: Skredfaren innenfor denne hensynssona har større årlig sannsynlighet enn 1/100. Innenfor hensynssona er det forbud mot tiltak i trygghetsklasse S2 og S3 (jf. Byggteknisk forskrift § 7- 3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkelig sikkerhet er oppnådd. Tilstrekkelig sikkerhet må dokumenters av fagkyndige.

H310_3: Skredfaren innenfor denne hensynssona har større årlig sannsynlighet enn 1/100. Innenfor hensynssona er det forbud mot tiltak i trygghetsklasse S3 (jf. Byggteknisk forskrift §

7- 3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkelig sikkerhet er oppnådd.
Tilstrekkelig sikkerhet må dokumenteres av fagkyndige.

Planbeskrivelse og planbestemmelser må rettes opp slik at riktig kode, H310, benyttes for skredfare.

Kommunen kan vurdere om man i tillegg kan åpne opp for en planbestemmelse som tillater hogst og andre tiltak dersom tilstrekkelig sikkerhet mot skred blir dokumentert.

Eksisterende flomsonekartlegging for Batnfjordsøra (Multiconsult 23.08.2017) gir råd om minimumshøyde for sikkerhet mot flomfare ved 200- års flom og 30% klimapåslag. Utdrag fra flomrapporten viser vannstand på kote +2,44 mens krav til byggehøyde er satt til kote +2,77. Planforslaget må klarlegge bedre hvilke vurderinger som er gjort i forhold til flomfare. Det bør også vurderes om krav til byggehøyde også gir tilstrekkelig trygghet mot flom for tiltak i sikkerhetsklasse F3 dersom planen åpner for slike tiltak. I tillegg bør det vurderes om tiltakene som planforslaget legger opp til kan endre flomforholdene for omkringliggende areal i vesentlig grad jfr TEK17§7-1 andre ledd.

To bekker renner ned mot planområdet. NVE ser ikke at det er gjort vurderinger av kapasiteten på systemene for vann og overvann i planområdet. Det er heller ikke satt krav i planbestemmelsene som sikrer tilstrekkelig kapasitet. NVE anbefaler sterkt kommunen om at planen har krav som sikrer tilstrekkelig kapasitet på overvannssystemet.

NVE mener at planbeskrivelsen (kap6.5) og ROS- analysen burde vist til rapporten vedrørende kartlegging av kvikkleire i området (ERA Geo, 27.11.2018).

Lukking av bekker er tiltak som også skal vurderes etter vassressursloven. Det må gjøres greie for hvilke konsekvenser tiltaket har for allmenne interesser i vassdraget (fiskens frie gang, allmenn ferdsel, naturvern, biologisk mangfold, vitenskapelig interesse, kultur og landskapshensyn, jordvern, flom, skred osv.). Eventuelle avbøtende tiltak som kan redusere konsekvensene for allmenne interesser. Jfr vassdragsressurslova §11 skal det settes av et naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr langs vassdrag med årssikker vannføring. Bredden på vegetasjonsbeltet kan fastsettes i reguleringsplanen. «Bruk og vern av sjø og vassdrag» anbefales å benytte som arealkategori, med for eksempel underkategorien «Natur og friluftsliv».

Kommentar:

Faresone skred, H310, oppdateres i plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse jfr merknaden fra NVE.

Det legges inn en planbestemmelse om at hogst og andre tiltak kan tillates dersom tilstrekkelig sikkerhet mot skred blir dokumentert.

Flomsone for 1000- års flom er lagt inn i plankartet med tilhørende planbestemmelser.

Flomsonekartet som det er vist et utdrag av i planbeskrivelsen side 16-17 viser vannstand for 200- års flom med 30% klimapåslag; kote +2,44. Kotehøyde for ny bebyggelse fastsettes i henhold til NVE sine retningslinjer for flom (2011-2) med en trygghetsmargin som skal dekke usikre moment i beregninger som er anbefalt å være mellom 30 og 50 cm. Kotehøgde topp grunnmur er derfor satt til minimum kote +2,7 (+30cm) for F2- tiltak. Tilsvarende er satt for F1- og F3- tiltak. Se planbestemmelsene og planbeskrivelsen pkt 6.5. Flomsone rapporten var lagt ved innsendelsen til kommunen fra plankonsulenten 28.06.2019.

Det er lagt inn en vurdering av økt avrenning og overvannshåndtering i planbeskrivelsen pkt 8.4.

Ved store nedbørsmengder og økt avrenning føres overvann via overløpsanlegg via påkoblingspunkt i Ekservegen:



ROS- analysen viser til at det er utført kartlegging av flom og skredfare og at disse rapportene følger planforslaget. Henvisning til kvikkleirerapport legges også inn i ROS- analysen.

I tillegg legges det inn et avsnitt under pkt 6.5 i planbeskrivelsen vedrørende kvikkleirekartleggingen fra ERA Geo 27.11.2018.

Det er foretatt en vurdering av Nåstadbekken og almene interesser (fisk) samt vurdering av avrenningsforhold i planbeskrivelsen pkt 6.8, 8.4 og 9.9. Det er avsatt en trasse på 4 meter for bekken. Dette arealet er avsatt som «Bruk og vern av sjø og vassdrag» med underkategori «friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone».

Møre og Romsdal Fylkeskommune, brev av 27.11.2019

På kartet er det markert ei stipla linje som forstås som en sti. Den kommer ikke fram av tegnforklaringa og er ikke realiserbar. Kan det være driftsveg som er nødvendig å sikre i planen?

§4.2.4 oppgir 40%BYA for alle BKS. På kartet er det oppgitt 45%BYA for BKS4 og BKS5.

Utnyttelsesgrad for BOP bør også komme fram i planbestemmelsene.

§8.2 er det vist til hensynssone H320. I tegnforklaringa og kartet er det brukt H310.

I planbeskrivelsen §9.3 er det oppgitt 2 firemannsboliger i BKS5. Dette er ikke i samsvar med §4.2.1. Paragrafen gir to tolkningsalternativer, er tallet på boenheter ment samlet i hvert areal eller i hvert bygg?

Kapittel 8 i planbeskrivelsen burde gitt et estimat over samlet antall boenheter innenfor planområdet med rammene som ligger i planforslaget. Dette er også utgangspunktet for planlegging av størrelse på felles lekeareal.

Er arealformålet LNFR riktig for gårdstunet? Planbeskrivelsen gir ingen vurderinger av konsekvenser for landbruk og er det drivbar innmark igjen på bruket? Hvilke hensyn skal sikres gjennom LNFR?

BLK2 og BLK3 bærer preg av å være restareal etter at boliger er plassert. Begge ligger i utkanten av planområdet og i større avstand enn anbefalt. Man må også krysse eller bevege seg langs trafikkert veg uten fortau eller gangbane. I planbeskrivelsen er det nevnt opp mot 70 bilplasseringer pr dag. BLK3 er omringet av trafikkareal uten at det er stilt krav om sikring i planbestemmelsene.

I §4.4.2 er BKS5 ikke tilknyttet noe lekeareal.

Hvordan er solforholdene på BLK1?

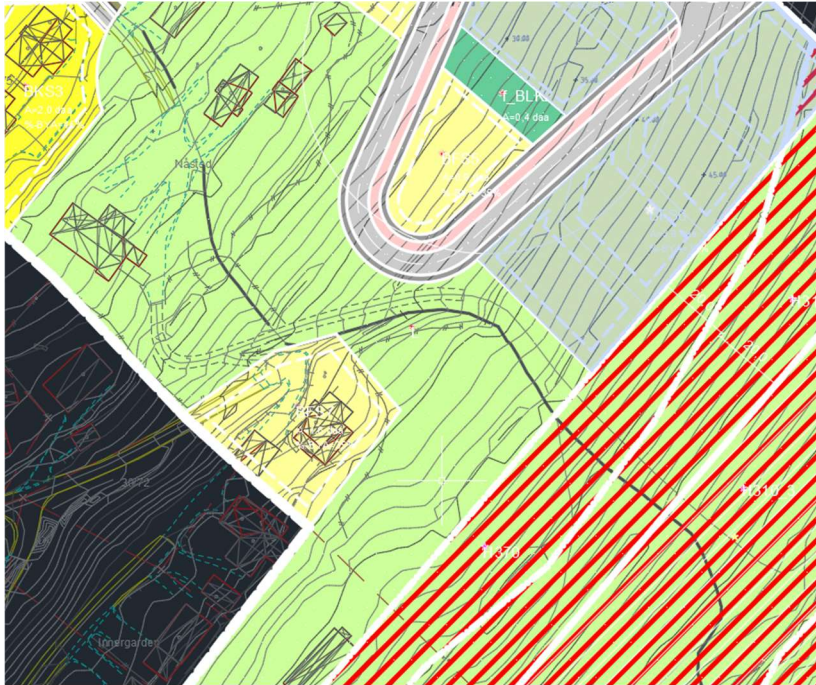
Møre og Romsdal fylkeskommune har innsigelse til planforslaget jfr rikspolitiske retningslinjer om barn og unge i planlegginga, spesielt punkt 5a og rundskriv T-2/08.

Anbefaler sterkt at snuhammeren mellom BLK1 og BLK2 flyttes noe sørover inntil det eventuelt blir åpnet for regulering av området nord for planområdet.

Planen kan ikke egengodkjennes før Riksantikvaren har gitt tillatelse til inngrep i automatisk freda kulturminne (ID243921).

Kommentar:

Linja i kartet er driftsvegen som er på gården i dag. Driftsvegen opprettholdes som i dag med mulighet for noe omlegging:



%BYA for BKS- feltene og BOP- feltene er satt til 45%.

H320 skal være H310, se også merknad fra NVE og kommentar til denne over.

Forandre pkt 9.3 i planbeskrivelsen Det er usikkert hvor mange nye boenheter som kommer innenfor planområdet, men jfr planbestemmelsene kan det komme inntil 55 nye boenheter. Det vil si en økning av ÅDT for fv 666, Ørvegen, på ca 193 ved maksimal utbygging (5 tomannsboliger, 8 eneboliger, 5 6- mannsboliger, 2 4- mannsboliger, totalt 54 nye boenheter).

§4.2.1 er ment å gi rom til bygg med inntil 6 boenheter. Plankonsulenten ser at det bør settes et tak for maksimalt antall tillatte nye boenheter totalt innenfor planområdet. Dette legges inn i kapittel 8 og kapittel 9.3 i planbeskrivelsen og inn i planbestemmelsene.

Legge inn en vurdering av konsekvenser for landbruket i kapittel 9.5 i planbeskrivelsen. Vurdering av om bruken av arealformål LNFR er riktig legges inn her.

f_BLK2 er lagt sentralt i den øvre del av boligområdet. Sikring av lekeplassen legges inn som rekkefølgekrav.

Det er kort veg til sentrum med apejungel, 7-er kunstgrasbane, 11-er grasbane mm. Dette ansees som å tilfredsstille kravene for kvartalslekeplass.

Med alternativ løsning vil all trafikk gå ned til fv666. Grunneier får fortsatt adgang til området ovenfor gården med eksisterende/omlagt traktorvegtrasse.

Solforhold 20. mars, se planbeskrivelsen pkt 9.9

Øyvind Silset, epost 04.12.2019

Avrenning fra et boligfelt vil gå raskere å bli mer massiv enn tilfellet er for et landbruksområde. Overvannet er planlagt lagt til Nåstadbekken.

Nåstadbekken går gjennom fv666 i to gjennomføringer, 850 mm indre diameter. For noen år siden var det en kombinasjon av stor flom og stor flo. Rørene fyltes da så mye at det var igjen bare mellom 10-14 cm før øverste rør var full. Alt overvann kan ikke føres fra planlagt boligområde til Nåstadbekken langs fv666. Da er det fare for oversvømmelse av nedenforliggende eiendommer. Det aksepteres heller ikke at alt vann i bekken fjernes. Fossekall og ender holder til i forbindelse med bekken sammen med en del småfisk. Et overløp som inntreffer ved et visst vannivå og som må krysse fv66 er den enkleste og beste løsningen på utfordringen.

Finner det merkelig at tidligere merknader ikke er nevnt i planbeskrivelsen.

Sola er helt borte mellom 14. november – 29. januar på min eiendom. Dette burde kommet fram i planbeskrivelsen som en relevant opplysning.

Boligfeltet sørøst for Batnfjordsøra heter vel fortsatt Indergardsfeltet og ikke Batnfjordsøra boligfelt som det står blant annet på sidene 8,9 og 10 i planbeskrivelsen?

Kommentar:

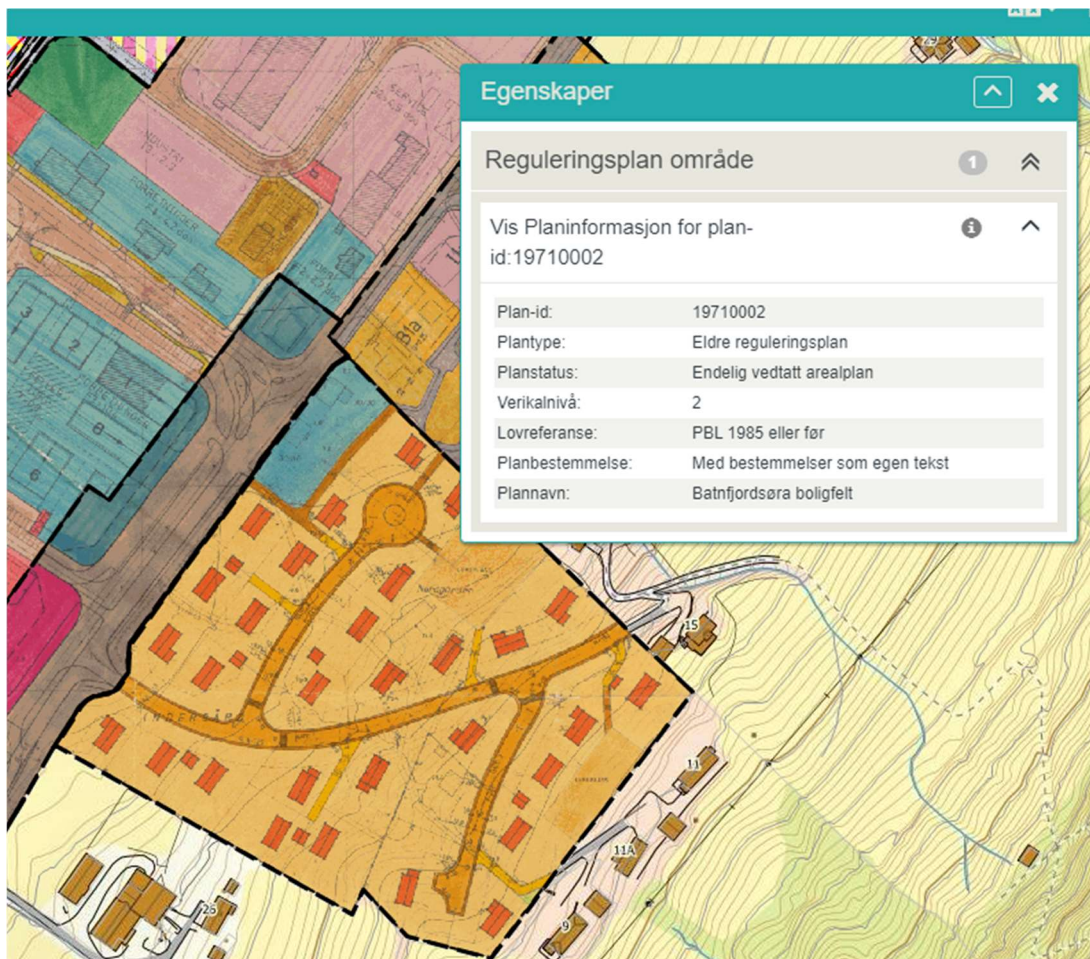
Vedrørende overvann, se kommentar til NVE over.

Plankonsulenten har ikke registrert at det er kommet merknader fra denne nabo tidligere og beklager at dette ikke er registrert og kommet fram i planforslaget.

Vedrørende solforhold, se kommentar til Møre og Romsdal fylkeskommune over.

Plankonsulenten har undersøkt solforholdene i sin modell med datoene som oppgis og det ser ut til å kunne stemme. Et avsnitt om dette legges inn i planbeskrivelsen, se 6.8 i planbeskrivelsen.

Plannavnet for boligfeltet i sør er Batnfjordsøra boligfelt:



Fylkesmannen i Møre og Romsdal, brev 04.12.2019

Ber om at kommunen sikrer at etterbruk av matjord blir tatt inn i planbestemmelsene til reguleringsplanen.

Det må være samsvar mellom plankart og planbestemmelser jfr merknad fra Møre og Romsdal fylkeskommune.

Planforslaget viser ikke hva slags lekeplass som skal benyttes av BKS5.

Slik lekeplassen er lokalisert er de ikke i samsvar med intensjonene og bestemmelsene i kommuneplanen. Lekeplassene må plasseres mer sentralt i feltet og sikres mot trafikk. Planen må også synliggjøre at det er gode nok solforhold på lekeplassene, særlig f_BLK1. Se kommuneplanens bestemmelse om at «Lekearealer skal være godt skjermet mot trafikk, vind og snødrev. Det skal være sol ved jevndøgn kl 15:00 på minst 50% av arealet». Med bakgrunn i RPR for barn og unge i planlegginga med tilhørende rundskriv har vi innsigelse til planforslaget.

Fylkesmannen savner en oppsummering av ERA Geo sin vurdering av grunnforholdene i planbeskrivelsen og /eller i ROS- analysen.

Fylkesmannen mener at alle områder med kartlagt fare skal markeres med hensynssone med tilhørende planbestemmelser. Planbestemmelsene skal synliggjøre årlig nominell sannsynlighet for skred og hvilke restriksjoner som gjelder innenfor sonene. Inntil kartlagte faresoner er markert med hensynssone H310 i plankartet og inntil det er knyttet tilhørende planbestemmelser til sonene som sikrer tilfredsstillende sikkerhet, har Fylkesmannen innsigelse til planforslaget jfr TEK17 §7-3.

Planen må sikre tilstrekkelig trygghet mot flom- og erosjonsfare med hensynssone i kartet og tilhørende planbestemmelser. Planen må avklare om planlagte tiltak øker faren for flom for omkringliggende områder, jfr TEK17 §7-1 andre ledd. Det må gjøres en vurdering om arealformålene kan havne i sikkerhetsklasse F3 jfr TEK17 §7-2. Fylkesmannen har innsigelse inntil dette er gjort.

Det må foretas en vurdering av overvannsløsningen og valgt løsning må grunngis dersom annen løsning enn naturbaserte løsninger velges.

Kommentar:

Krav til etterbruk av matjord tas inn i planbestemmelsene som et rekkefølgekrav: «Det må foreligge en godkjent plan for etterbruk av matjord som fjernes innenfor planområdet før det gis byggetillatelse for tiltak på området». Planbestemmelsene §10.2.

Samsvar mellom kart og planbestemmelser sjekkes jfr kommentar til Møre og Romsdal fylkeskommune over.

Planforslaget er endret og det er lagt inn hvilke områder som skal benytte hvilke lekeplasser.

Vedrørende lekeplasser, se kommentar til Møre og Romsdal fylkeskommune over.

Oppsummering av ERA Geo sin rapport legges inn i planbeskrivelsen sammen med et kapittel om ROS- analysen.

Skredfare- og flomfare- områder er oppdatert jfr kartlagte områder med avsatte faresoner i plankart og tilhørende planbestemmelser.

Overvannsløsningen/økt avrenning er beskrevet i planbeskrivelsen pkt 6.10 og pkt 8.3.2.

Riksantikvaren, foreløpig tilbakemelding på epost 13.12.2019:

- *BLK_2 må endrast til grøntområde, underformål natur. Her kan det ikkje tillatast inngrep i bakken.*
- *H570-området må endrast til H730 (sikringssonen er bandlagt etter kml §6) og resten av grøntområdet bør få H570-struktur.*
- *Vegen mellom BLK_1 og BLK_2 må ut, og krysset flyttast lengre sør*
- *Område BKS5 må reduserast, i alle fall slik at man fjerner trekanten ned mot vegen sørvest for lokaliteten. Vi vil også sterkt oppmode til ein viss utvidelse av grøntområdet noen meter oppover og mot sørvest, slik at ein reduserar faren for skade.*

Kommentar:

Gjemnes kommune søker om dispensasjon for kulturminnene og det er derfor anlagt lekeplass f_BLK1, på området uten båndleggingssoner eller hensynssone, samt vegforbindelse.

11 Forslagstiller sin faglige begrunnelse

Gjennom planforslaget er det lagt til rette for områder med konsentrert bebyggelse, eneboligtomter og område for offentlig tjenesteyting på et sentrumsnært areal i Batnfjord sentrum. Målsetningen er å tilby et godt bo- og leveområde med god tilgang til sentrumsfunksjoner. Sentralt i planområdet er det regulert 3 felles lekeplasser som kan benyttes av barn i alle aldre. Planbestemmelsene sikrer at lekeplassene opparbeides med en viss standard.

Det er utarbeidet en skredfarevurdering og flomsonekartlegging som viser at arealene er sikre å bygge på.

For plan med konsekvensutredning.

Ikke aktuelt.

Vurdering av alternativ

Ikke aktuelt.

Anbefalt alternativ

Ikke aktuelt.

Avbøtende tiltak

Konklusjonen fra skredfarevurderinga er at planområdet tilfredsstiller klasse S2 og S3 i TEK 10 §7-3 forutsatt at det ikke iverksettes tiltak i form av hogst av skog eller graving i overkant av de undersøkte områdene som kan bidra til at løsmassedekket svekkes.

Konklusjonen fra flomsonekartlegginga:

For byggverk i sikkerhetsklasse F1 skal kotehøgde for ferdig gulv være minimum kote +2,5 (NN2000).

For byggverk i sikkerhetsklasse F2 skal kotehøgde for ferdig gulv være minimum kote +2,7 (NN2000).

For byggverk i sikkerhetsklasse F3 skal kotehøgde for ferdig gulv være minimum kote +2,9 (NN2000).