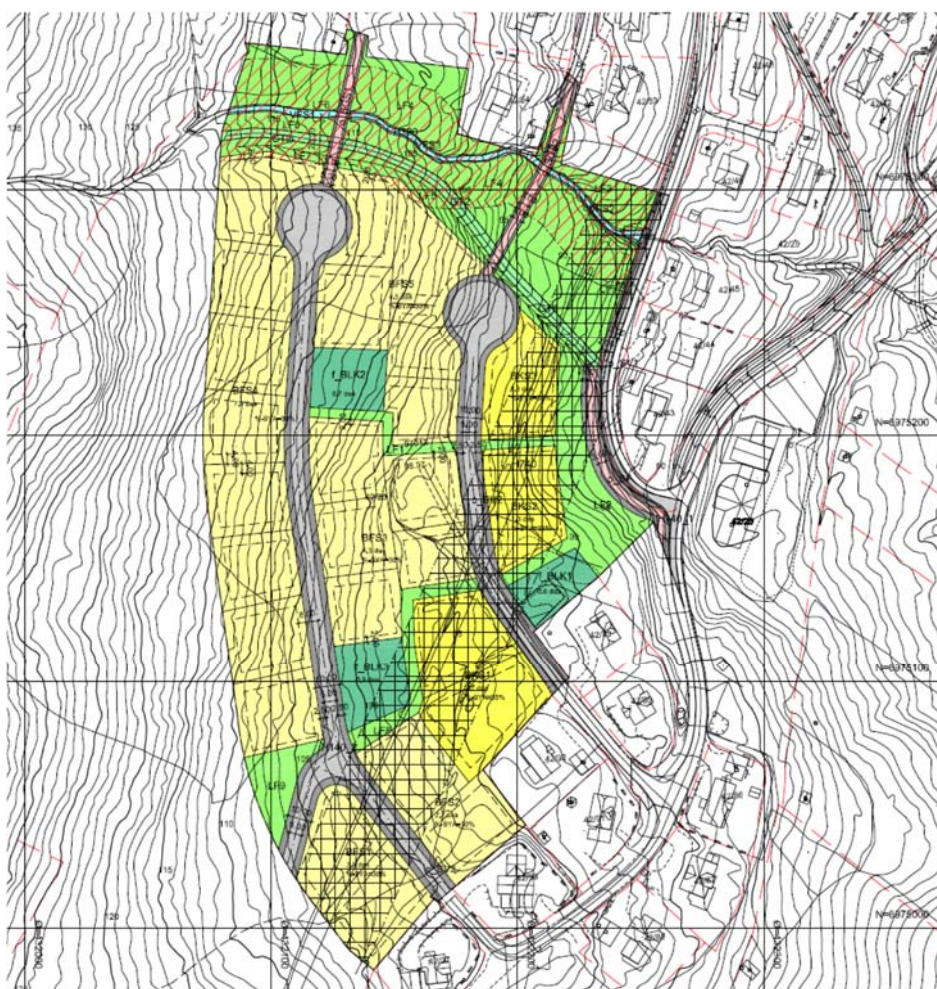


**DETALJREGULERING FOR DEL AV GNR 42 BNR 29 I GJEMNES KOMMUNE-  
SOLSIDA4.**

**Planbeskrivelse**

---

---



**Planident: 155720160002**

**Utarbeidet dato: 27.07.2017**

**Revidert: 12.12.2017**

**Saksnummer: 2016/2179**

## Innhold

1. SAMMENDRAG .....	5
2. NØKKELOPPLYSNINGER .....	5
3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET .....	5
4. PLANPROSSESSEN .....	5
5. GJELDENE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER.....	6
6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON) .....	6
6.1 Plassering.....	6
6.2 Avgrensning.....	7
6.3 Bruk av/status til tilstøtende areal.....	8
6.4 Eksisterende bebyggelse og arealbruk .....	9
6.5 Landbruk-, natur- og ressursgrunnlaget/markslag/grunnforhold .....	11
6.6 Topografi/landskapstrekk.....	14
6.7 Verneinteresser/kulturminner .....	15
6.8 Miljøfaglige forhold, biologisk mangfold og naturmangfoldsloven.....	16
6.9 Trafikkforhold .....	19
6.10 Teknisk infrastruktur .....	20
6.11 Kollektivbetjening .....	23
6.12 Funksjonsanalyse - Barnehage og skole .....	23
6.13 Grønne interesser/folkehelseprinsippet.....	23
6.14 Universell utforming.....	24
6.15 Juridiske forhold .....	24
6.16 Interessemotsetninger.....	24
7. Utredninger i samsvar med forskrift om konsekvensutredninger .....	24
8. Beskrivelse av planforslaget .....	24
8.1 Innledning/hensikten med planforslaget.....	24
8.2 Arealoppgave.....	24
8.3 Arealformål .....	25
8.3.1 Bebyggelse og anlegg .....	25

Bolig .....	25
Fellesområder/uteoppholdsareal .....	26
8.3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur .....	26
Veg, trafikk og trafikksikkerhet .....	26
Annen infrastruktur .....	27
8.3.3 Grønnstruktur .....	29
Turveg .....	29
8.3.4 Landbruks-, natur- og friluftsområder og bruk og vern av sjø og vassdrag .....	29
Friluftsmål .....	29
8.3.5 Hensynssoner og avbøtende tiltak .....	30
8.4 Risiko og sårbarhet, jf. sjekklister for vurdering av risiko og sårbarhet i samfunnsplanleggingen .....	30
8.5 Juridiske forhold .....	30
8.6 Interessesmotsetninger .....	31
9. Konsekvenser av planforslaget .....	31
9.1 Overordnede planer og vedtak .....	31
9.2 Eksisterende reguleringsplaner .....	31
9.3 Eksisterende bebyggelse og innbyggere i området .....	31
9.4 Hvordan er bokvaliteten for nye innbyggere? .....	31
9.5 Natur- og ressursgrunnlag (næringsinteresser) .....	31
9.6 Konsekvenser for næringslivet i området .....	32
9.7 Konsekvenser for landskap og topografi .....	32
9.8 Konsekvenser for verneinteresser/kulturminner .....	32
9.9 Konsekvenser for miljøfaglige forhold og biologisk mangfold .....	32
9.10 Konsekvenser for den trafikale situasjonen .....	33
9.11 Konsekvenser for teknisk infrastruktur .....	33
9.12 Konsekvenser for kapasitet ved barnehage og skole .....	33
9.13 Konsekvenser for grønne interesser/folkehelseprinsippet .....	34
9.14 Konsekvenser for barn og unges interesser .....	34
9.15 Konsekvenser for universell utforming .....	34
9.16 Risiko- og sårbarhetsanalyse .....	34

10	Innspill og merknader.....	34
	Sammendrag av innspill og merknader med forslagstiller sin kommentar .....	34

## 1. SAMMENDRAG

Planforslaget legger opp til inntil 38 nye boenheter innenfor planområdet Solsida 4 med en utnyttelsesgrad (%BYA) på 30-35 %. Det planlegges både tomter for eneboliger, 2- og 4-mannsboliger. Størrelsene på eneboligtomtene er ca 900m<sup>2</sup> - 1100m<sup>2</sup>. Tomtene for 2- og 4-mannsboligene er ca 1300m<sup>2</sup> - 1400m<sup>2</sup>. Adkomst planlegges via Solsidavegen, Fjøsbakken og Skogfaret med gangvegforbindelse til Smålivegen og Skogfaret. Det planlegges felles lekeplasser med et samlet areal på ca 2200m<sup>2</sup>. Disse vil være tilrettelagt for lek og sikret et minimumsnivå av lekeapparat gjennom planbestemmelsene.

## 2. NØKKELOPPLYSNINGER

Adresse	
<b>GID</b>	Del av 42/29
<b>Gjeldende planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)</b>	Boligformål
<b>Forslagstiller</b>	Gjemnes kommune
<b>Grunneiere (sentrale)</b>	Gjemnes kommune
<b>Plankonsulent</b>	Angvik Prosjektering AS
<b>Hovedformål i ny plan</b>	
	Boligformål
<b>Planområdets areal i daa</b>	Ca 50daa
<b>Ant. nye boenheter/nytt næringsareal (BYA/%BYA)</b>	30%-35% BYA
<b>Aktuelle problemstillinger (støy, byggehøyder, o. l.)</b>	Nei
<b>Er det kommet varsel om innsigelse (j/n)</b>	Nei
<b>Krav om konsekvensutredning (j/n)</b>	Nei
<b>Oppstartsmøte, dato</b>	
	12.10.2016
<b>Kunngjøring oppstart, dato</b>	
	01.11.2016
<b>Komplett forslag mottatt, dato</b>	

## 3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Gjemnes kommune ønsker å legge til rette for nye boligtomter i Solsida, ca 900 meter nordvest for Batnfjordsøra sentrum. Arealet er i gjeldende kommuneplan for Gjemnes kommune (2002-2014) avsatt til framtidig boligformål.

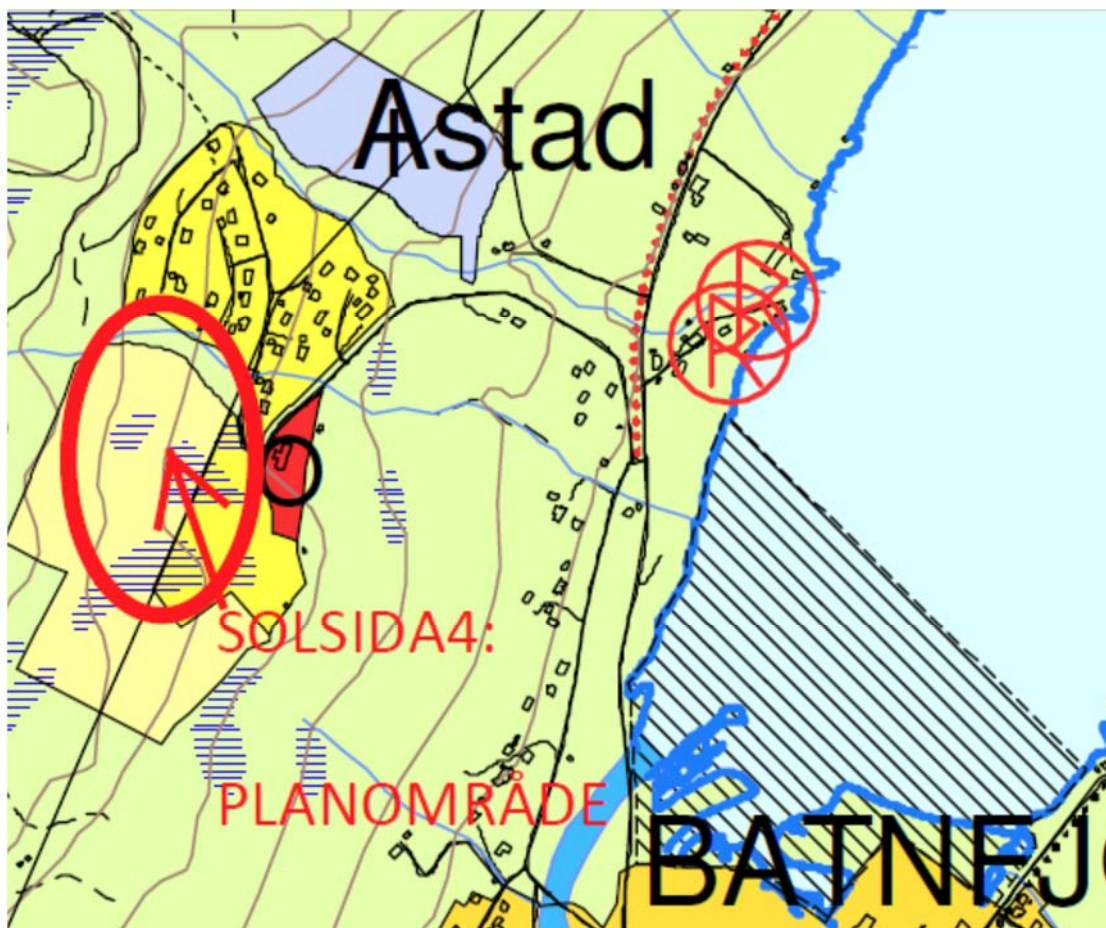
## 4. PLANPROSSESSEN

Oppstartsmøte ble avholdt med Gjemnes kommune 12.10.2016. Det ble meldt oppstart av planarbeidet med avisannonse i Romsdals Budstikke 29.10.2016, annonse i Tidens Krav 01.11.2016 og med brev til berørte naboer og grunneiere 29.10.2016. Samtidig ble det lagt ut oppstartsmelding på [www.angvik-prosjektering.no](http://www.angvik-prosjektering.no) og [www.gjemnes.kommune.no](http://www.gjemnes.kommune.no)

29.10.2016. Merknadsfrist for planoppstart er 16.12.2016. Det er ikke stilt krav om konsekvensutredning ettersom planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel.

## 5. GJELDENDE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER

Arealet er i gjeldende kommuneplan for Gjemnes kommune (kommuneplanens arealdel 2002-2014) avsatt til framtidig boligformål:



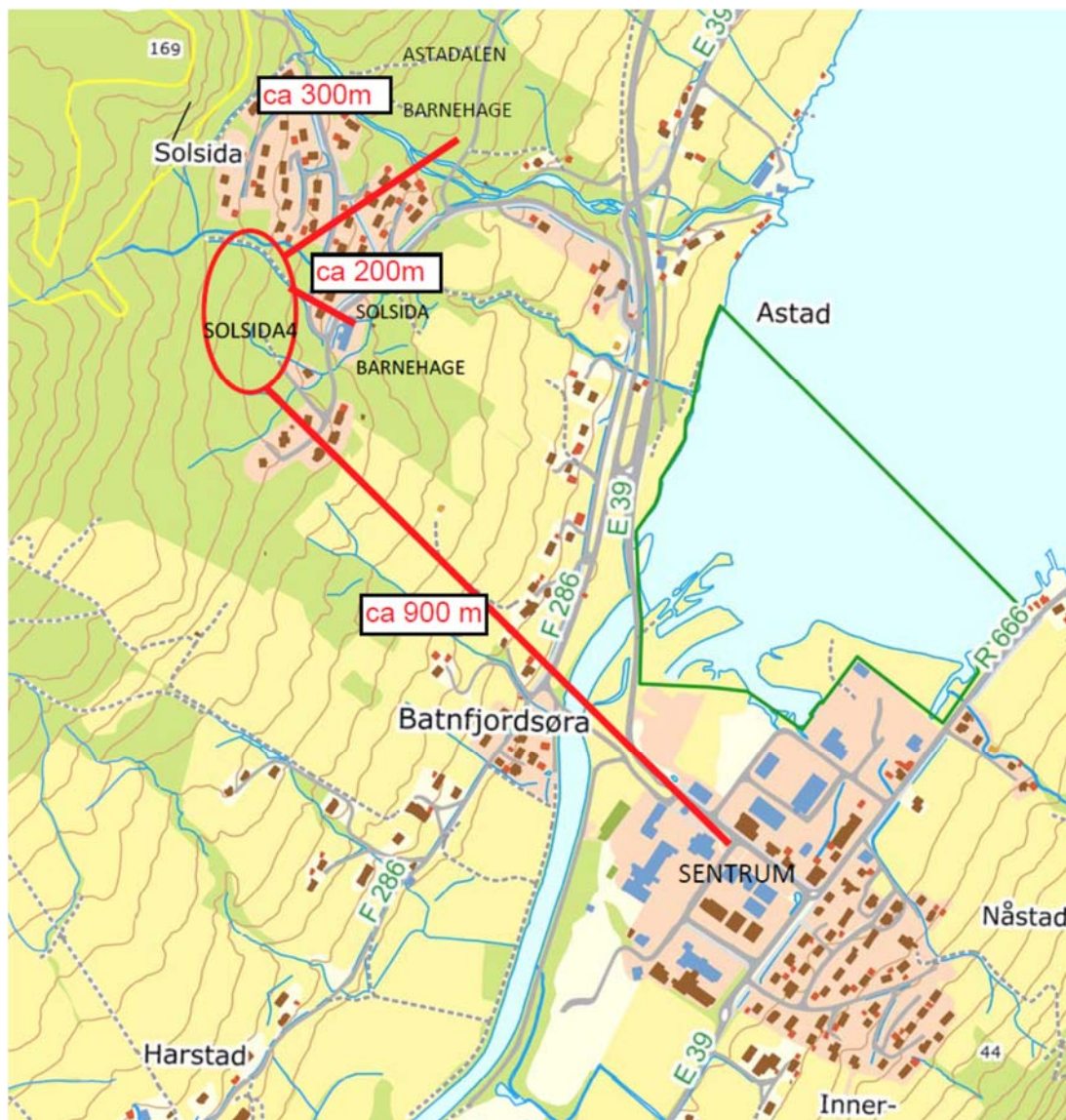
Planområdet er i forslag til ny kommuneplan for Gjemnes kommune (2017-2029) foreslått regulert til boligformål.

## 6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)

### 6.1 Plassering

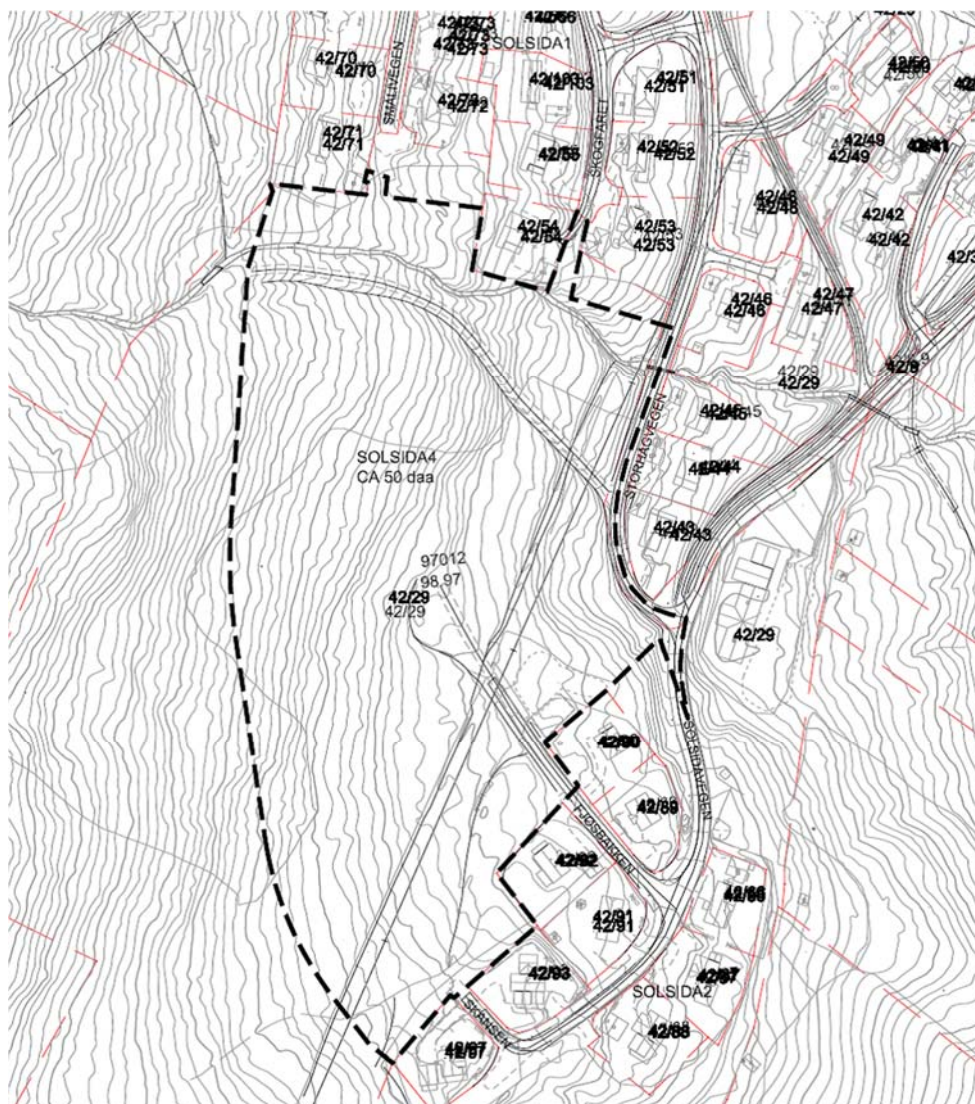
Arealet ligger i Solsida, ca 900 meter nordvest for Batnfjordsøra sentrum. På Batnfjordsøra finnes blant annet 2 dagligvareforretninger, legekontor, restaurant, kiosk, bensinstasjon,

treningscenter, barne- og ungdomsskole, bibliotek, idrettsanlegg mm. Ca 200 meter øst for planområdet ligger Solsida barnehage. Ca 300 meter nordøst for planområdet ligger Astadalen barnehage. E39 går ca 600 meter øst for planområdet (<https://kart14.nois.no/orkide>. -20.12.2016):



## 6.2 Avgrensning

Planområdet er i nord avgrenset av eiendomsgrensa mot gnr/bnr 42/71, 42/54 og Solsida1. Deler av planområdet går innenfor Solsida1. Dette for å få forbindelse med Smålivegen og Skogfaret. Mot øst er avgrensingen senterlinje Storhågvegen og Solsidavegen. Mot sør er planavgrensingen eiendomsgrensa mot gnr/bnr 42/90, 42/92, 42/93 og 42/97. Mot vest egen eiendom gnr/bnr 42/29. Planområdet er ca 50 daa:



### 6.3 Bruk av/status til tilstøtende areal

Mot nord, øst og sør ligger eksisterende boligfelt, Solsida1 i nord og øst, Solsida 2 i øst og sør og Solsida3 i sør. Mot vest er det skog og utmarksarealer (<http://3d.kommunekart.com> – 20.12.2016):





## 6.4 Eksisterende bebyggelse og arealbruk

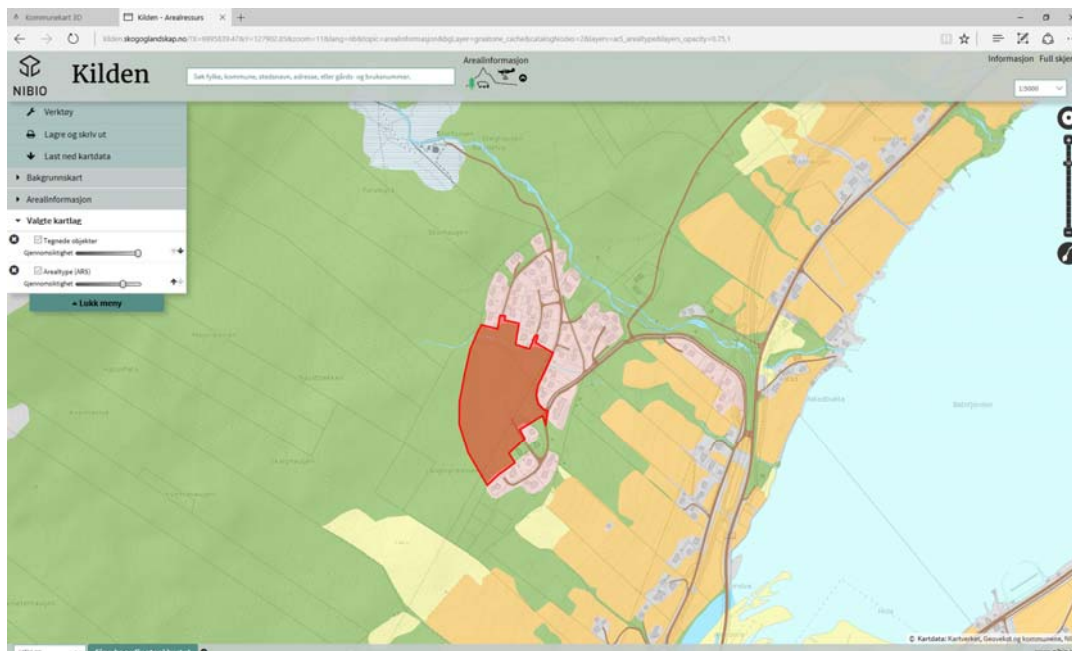
På planleggingstidspunktet finnes ingen bygg innenfor planområdet. Nord, øst og sør for planområdet finnes eksisterende boligområder. Eksisterende bebyggelse er variert med både eneboliger fra 1970- tallet til 2010. I tillegg finnes det tomannsboliger i nærområdet. Det er bygg med pulttak og saltak, takstein og decra tak. Under vises eksempel på bebyggelse i

området. Bildene viser enebolig i 1,5 etasje og vertikaldelt tomannsbolig i 2 etasjer (foto; Angvik Prosjektering AS).

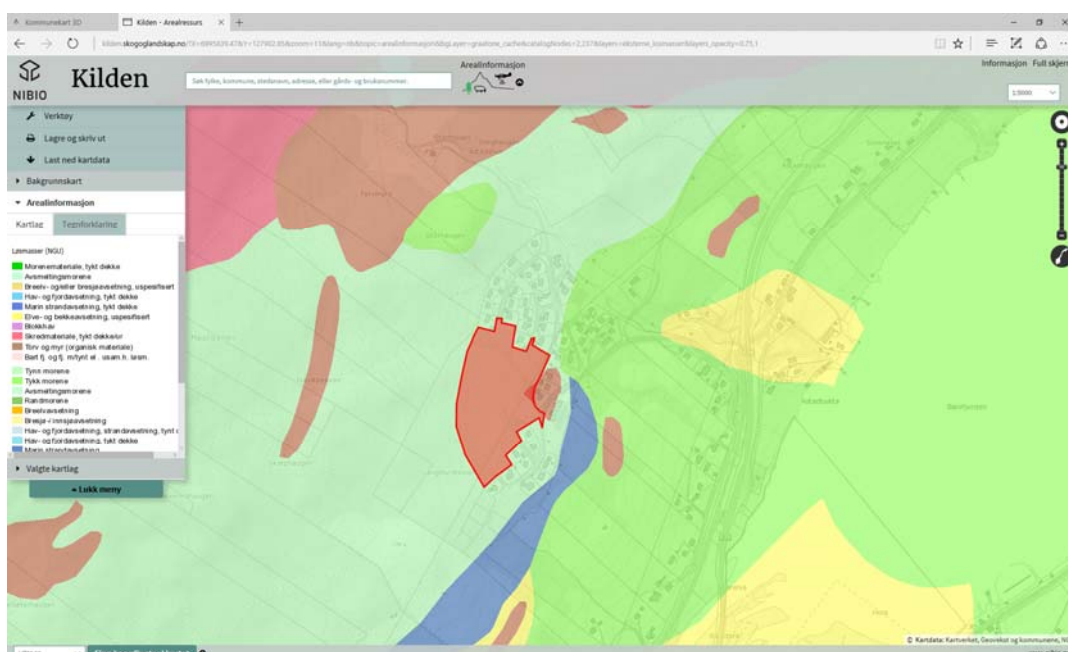


## 6.5 Landbruk-, natur- og ressursgrunnet/markslag/grunnforhold

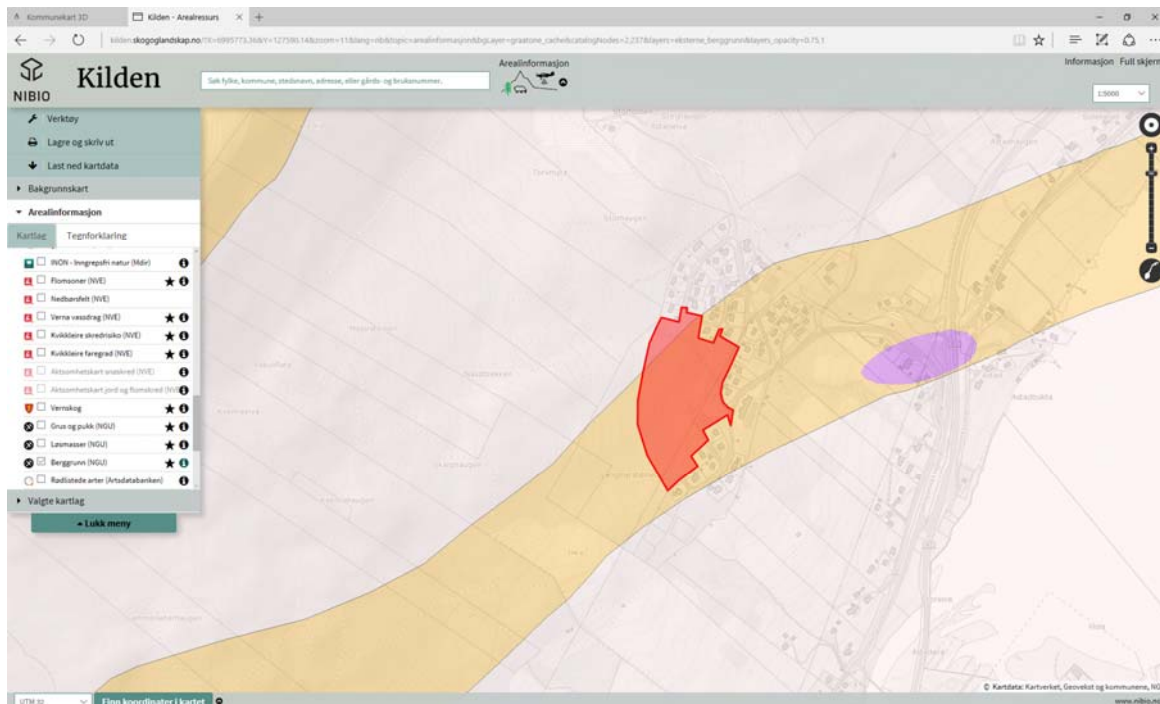
Vest for planområdet er det skog og utmark. Nord, øst og sør for planområdet er det eksisterende bebyggelse og boligområde. Lenger sør- øst for planområdet finnes jordbruksarealer. Planområdet består for det meste av skog (<http://kilden.skogoglandskap.no/> -20.12.2016):



Grunnen består av tynn morene (<http://kilden.skogoglandskap.no/> -20.12.2016):

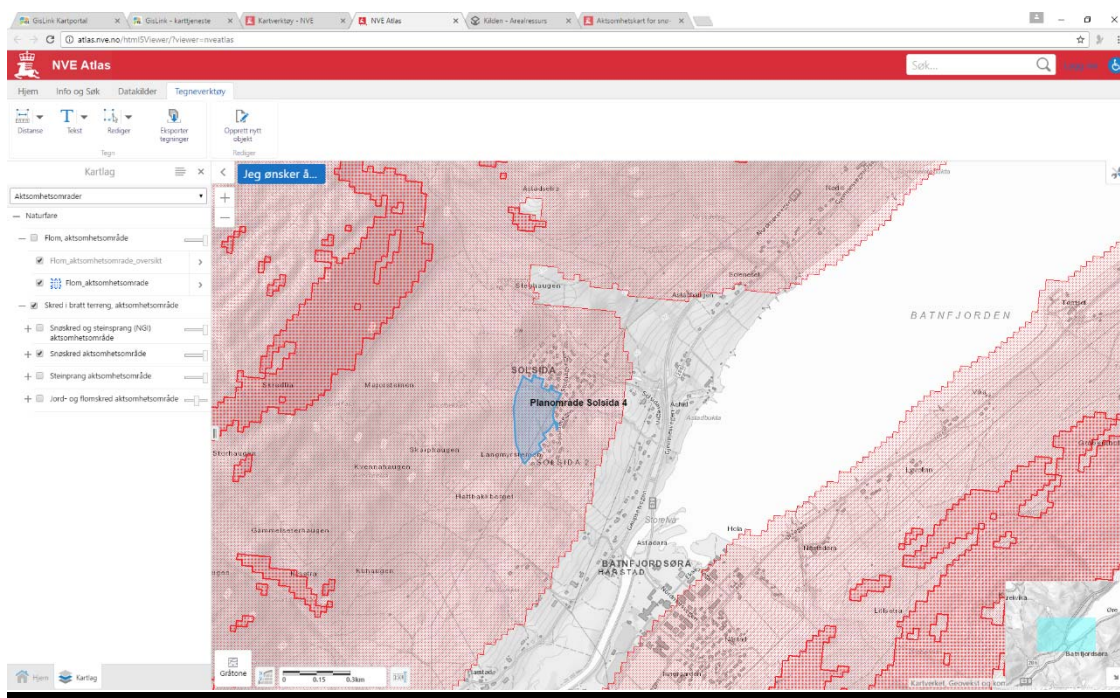


Berggrunnen består av amfibolitt og paragneis (<http://kilden.skogoglandskap.no/> - 20.12.2016):

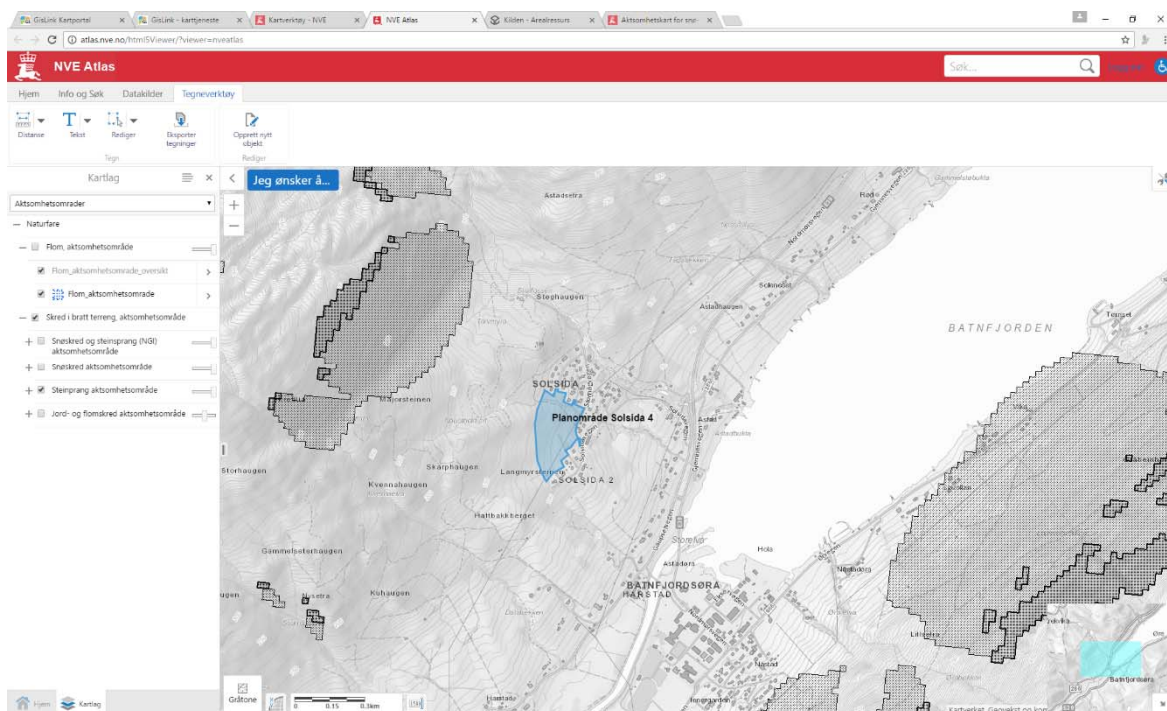


<http://atlas.nve.no> er undersøkt 03.03.2017 med tanke på eventuelle fareområder/aktsomhetsområder for snø-, jord- og flomskred:

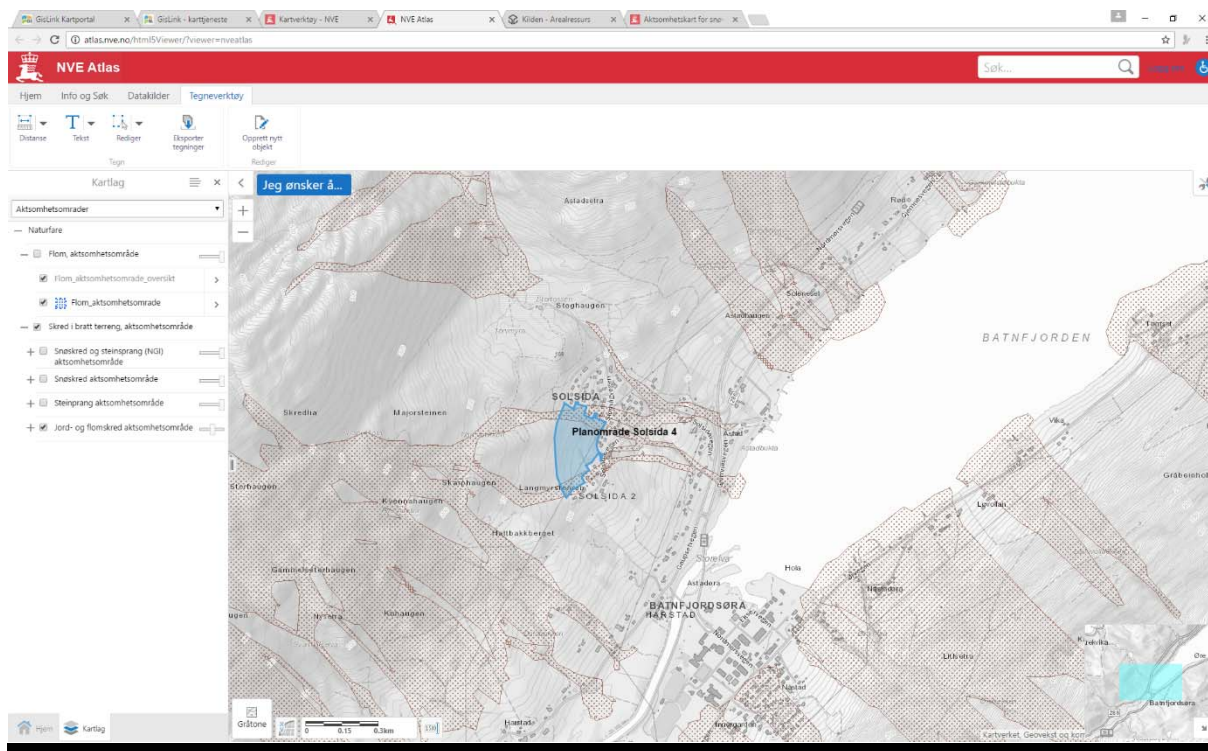
**Snøskred aktsomhetsområde:**



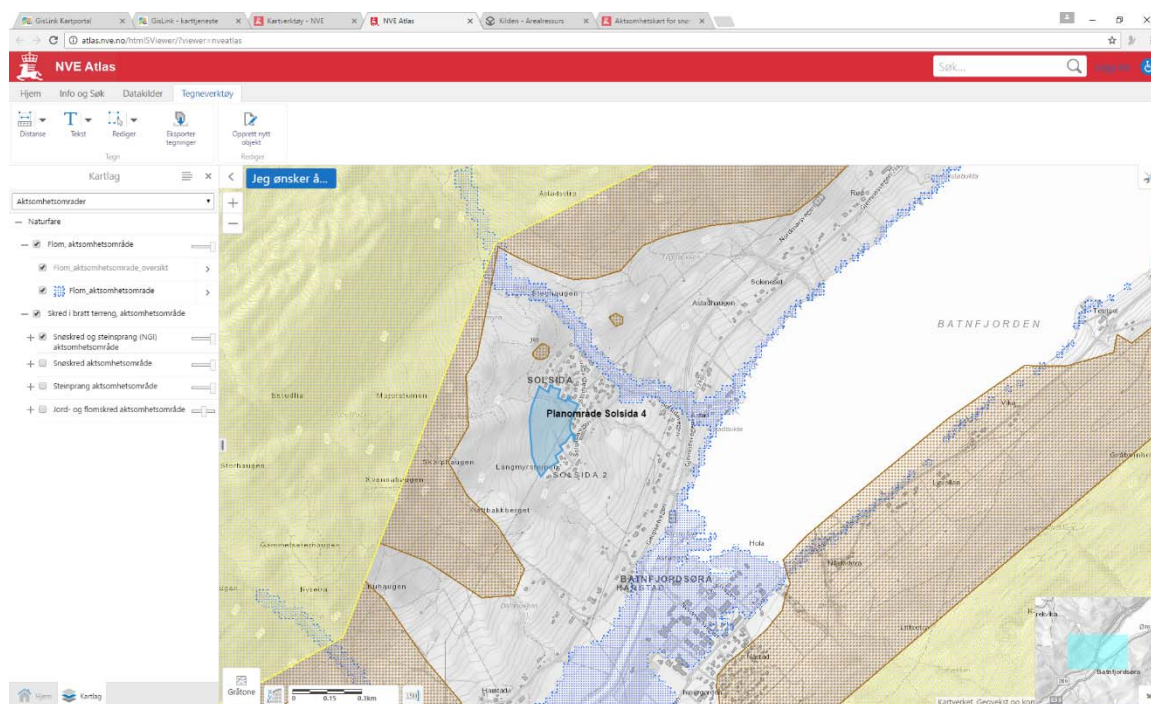
## Steinsprang, aktsomhetsområde:



## Jord- og flomskred aktsomhetsområde:



## Snøskred og steinsprang NGI:



Planområdet ligger innenfor området det som er registrert som potensielt skredfareområde.

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 geologisk vurdering av skredfaren i området (*Geologisk vurdering – Skredfare – Solsida 3 og 4, Breiteig Fjordsenter mai 2017*). Denne følger i sin helhet vedlagt planforslaget. Konklusjonen fra denne vurderingen er at «ut fra en geofaglig vurdering har det omsøkte arealet en akseptabel risiko. Nominelle sannsynligheten for snøskred og/eller steinsprang (farenivået) mot byggverk og tilhørende yteareal, samt en hendelse knyttet til jord- og flomskred, vurderes til å være under grenseverdien 1/1000 pr år, slik at planområdene Solsida 3 og Solsida 4 tilfredsstillende klasse S2 i TEK 10 §7-3».

## 6.6 Topografi/landskapstrekk

Planområdet ligger i en øst-, sørøstvendt helling. Fra Solsidavegen til øverkant av planområdet er det ca 45 meters høydeforskjell. Dette gir en helling på ca 20%. Bildet under viser typisk helling i området.

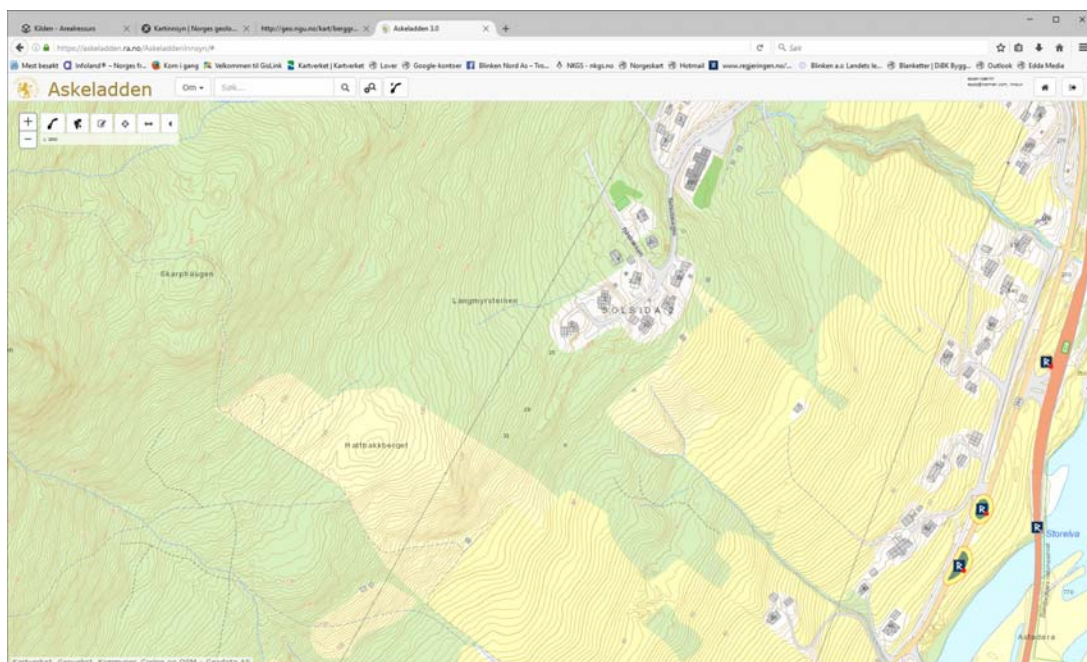


Det er gode solforhold store deler av dagen samt god utsikt fra tomtene. Bildet under viser utsikten fra de øverste tomtene.



## 6.7 Verneinteresser/kulturminner

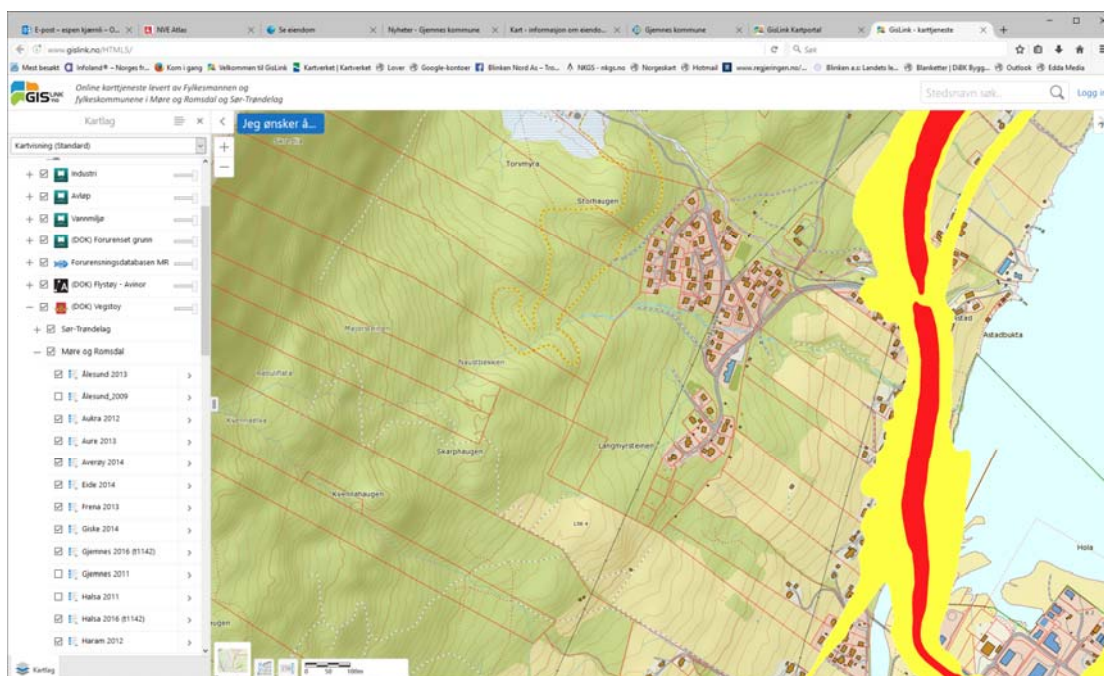
<https://askeladden.ra.no/AskeladdenInnsyn/#> er undersøkt 14.12.2016:



Det er ikke registrert noe i eller i nærheten av planområdet. Kulturmyndighetene i Møre og Romsdal fylkeskommune er varslet på ordinær måte med eget toppstartsvarsel.

## 6.8 Miljøfaglige forhold, biologisk mangfold og naturmangfoldsloven.

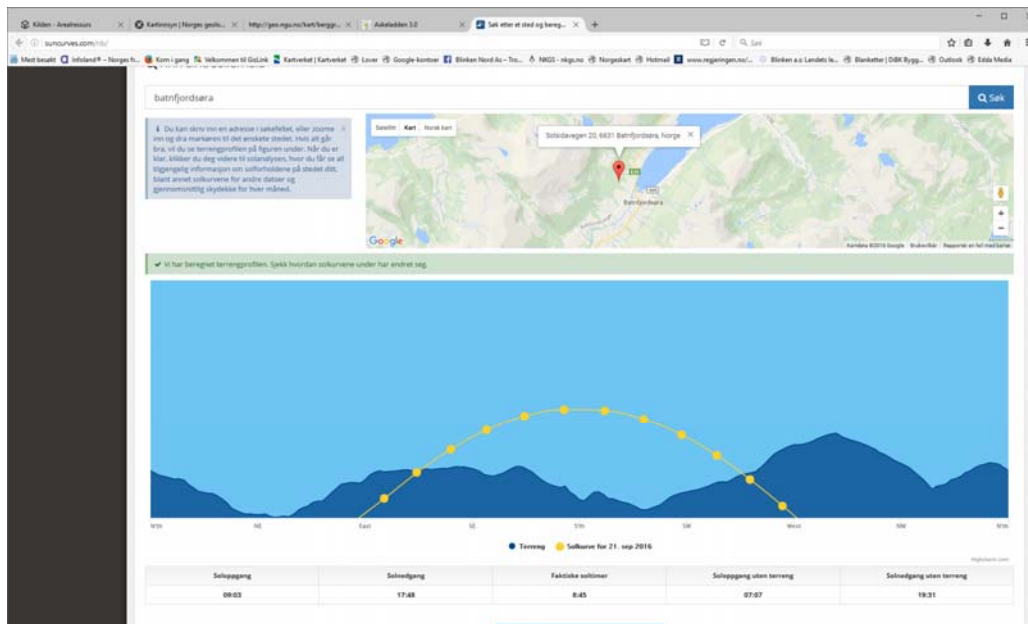
Under vises utsnitt fra støyvarselkart utarbeidet av Statens Vegvesen i november 2016 og baserer seg på trafikkprognoser for 2040 og beregningshøyde 4 meter (<http://www.gislink.no/HTML5/> -14.12.2016):



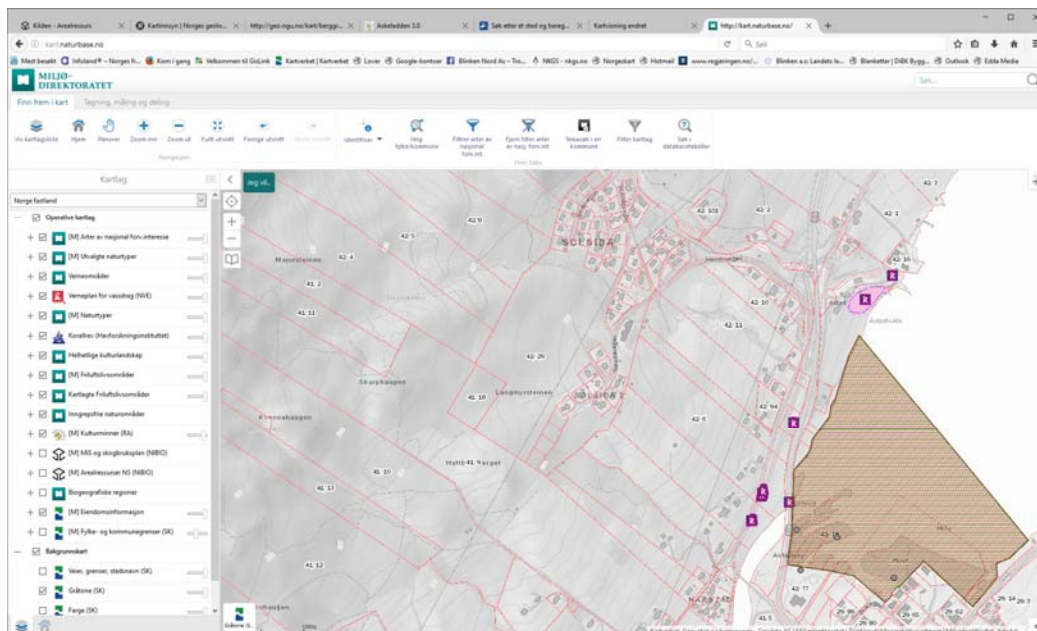


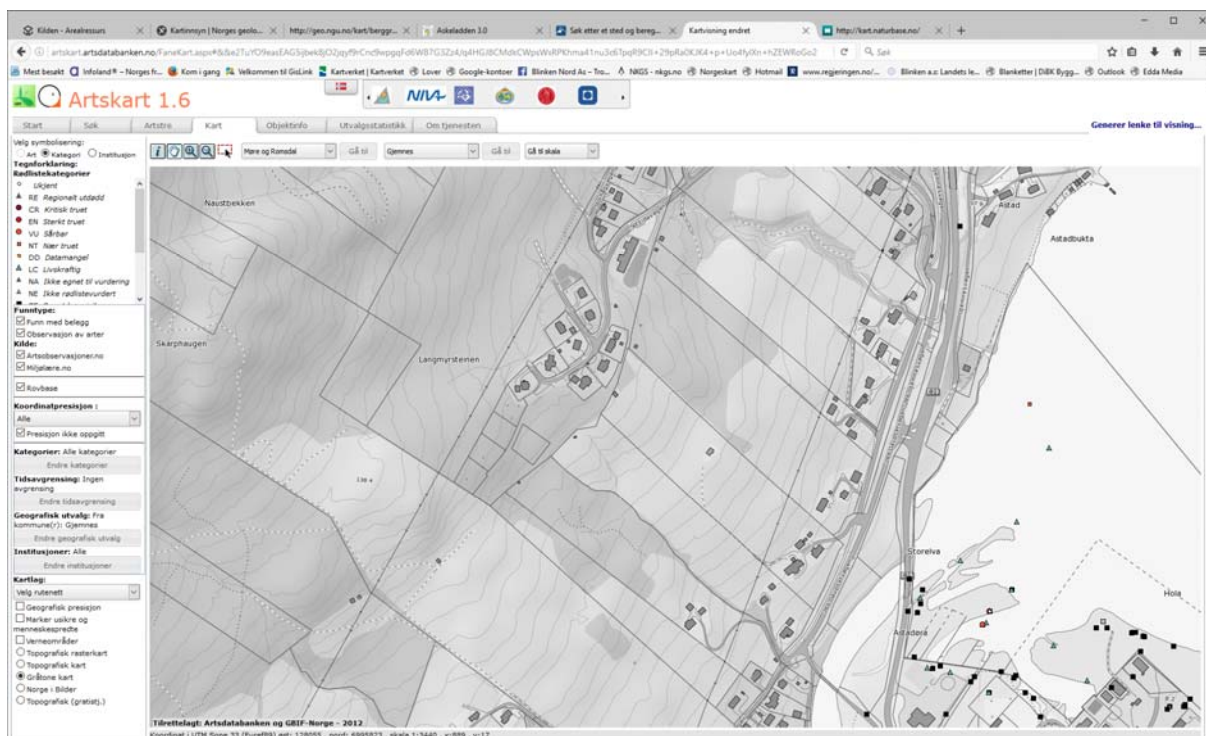
Planområdet ligger 400 meter utenfor gul og rød sone.

Planområdet ligger som tidligere nevnt vendt mot øst- sørøst og har greie solforhold med 8 timer og 45 min faktiske soltimer 21. september. Under vises solkurve for planområdet 21. september 2016 (<http://suncurves.com/nb/>):



<http://kart.naturbase.no/> og <http://artskart.artsdatabanken.no/> er undersøkt (14.12.2016):





Ingen registreringer innenfor planområdet er funnet. Utløpet av Storelva og området rundt er vernet naturreservat. Området ble vernet i 2002.

Naturmangfoldlovens §7 innebærer at begrunnelsen for offentlige myndighetsbeslutninger skal vise hvordan prinsippene i lovens §§8-12 er kommet inn i den konkrete saken og hvilken vekt de er tillagt.

§8 stiller krav til kunnskapsgrunnlaget og pålegger myndighetene å bygge på vitenskapelig kunnskap når det treffes beslutninger som kan påvirke naturmangfoldet. Det er foretatt søk i <http://artskart.artsdatabanken.no> og [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) (se over).

§9 i Naturmangfoldloven inneholder føre-var-prinsippet, som er en retningslinje for hvordan myndighetene skal håndtere tilfellene hvor det er tvil om konsekvensene for miljøet. Føre-var-prinsippet vil dermed komme til anvendelse i situasjoner hvor man ikke har slik tilstrekkelig kunnskap. Ved potensiale for stor skade, bør føre-var-prinsippet tillegges stor vekt. I dette tilfellet ansees det som at det foreligger tilstrekkelig kunnskap og at potensialet for stor skade er liten. Føre-var-prinsippet blir derfor tillagt liten vekt.

Når det gjelder naturmangfoldloven § 10 om samlet belastning så vises det til at området som er planlagt omregulert fra 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.

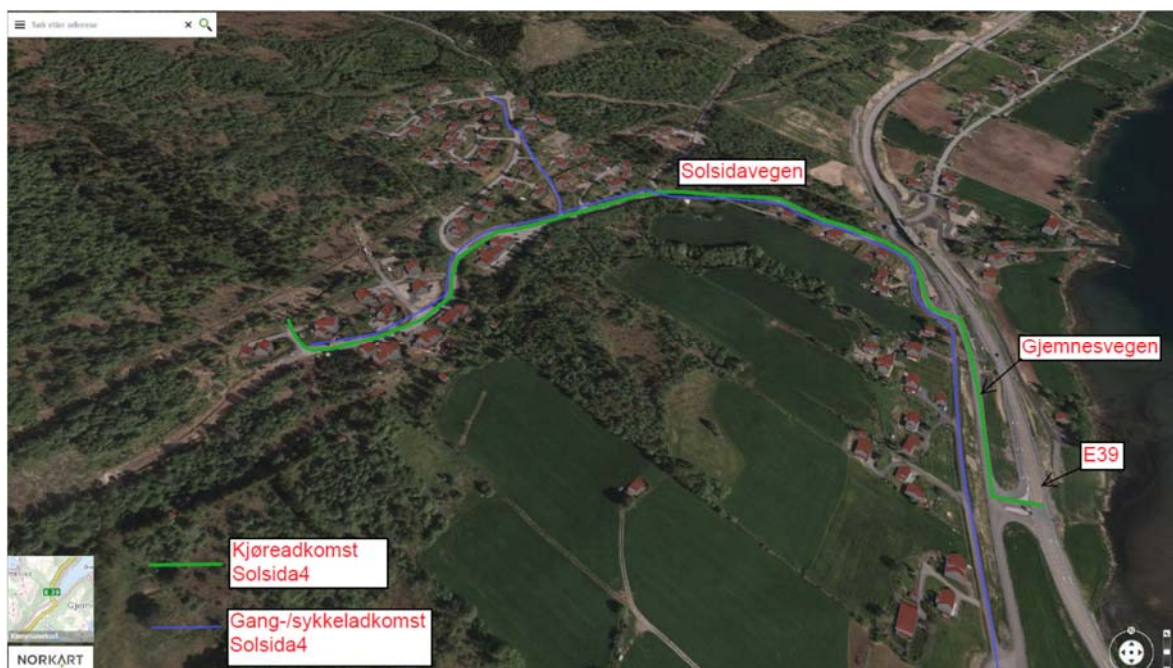
Virksomhet, tiltak og aktiviteter skal gjennomføres med de teknikker, driftsmetoder og den lokalisering som gir det beste samfunnsmessige resultat jf. naturmangfoldloven § 12.

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.

## 6.9 Trafikkforhold

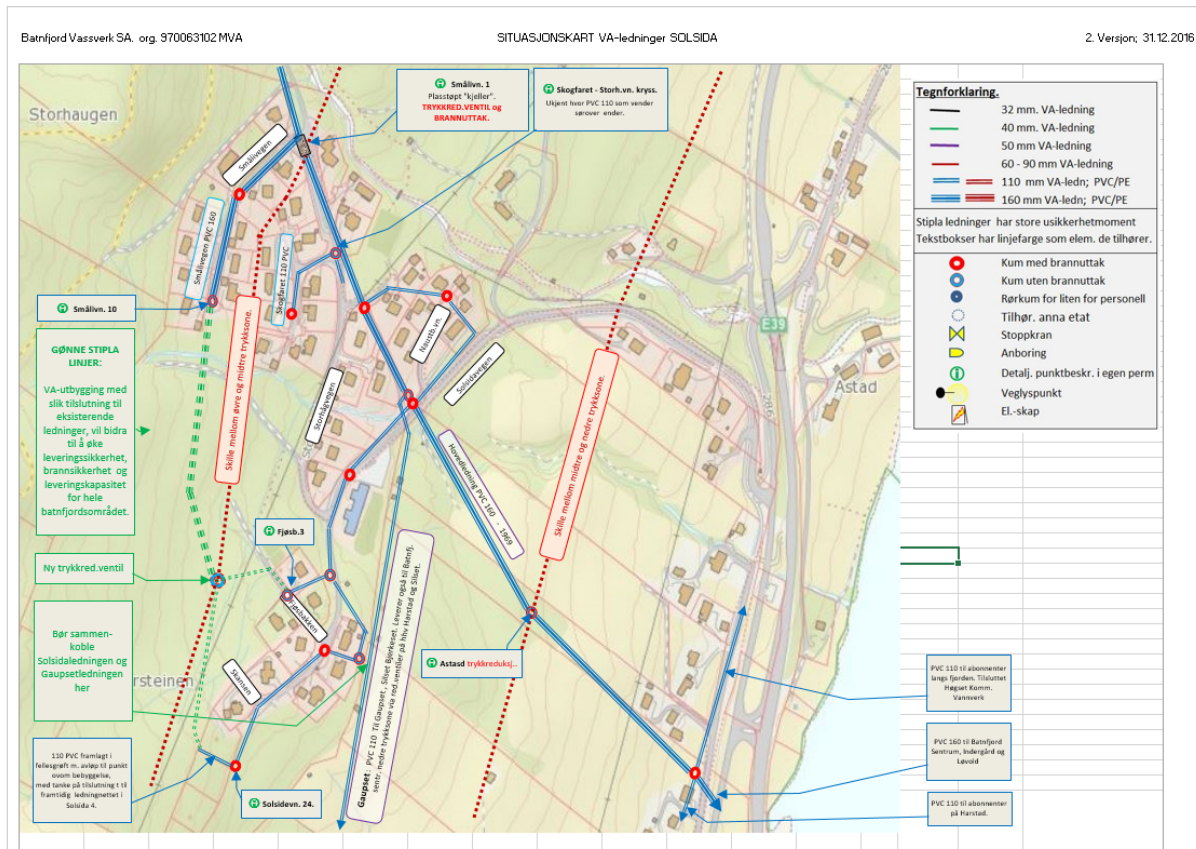
Adkomst til planområdet går fra E39 via Gjemnesvegen og Solsidavegen. Solsidavegen er kommunal veg med asfaltert vegbredde på ca 5,5 meter og med ca 2,5 meter asfaltert ensidig fortau. Det er god gangvegforbindelse til Batnfjordsøra sentrum

(<https://www.kommunekart.com/> – 14.12.2016):

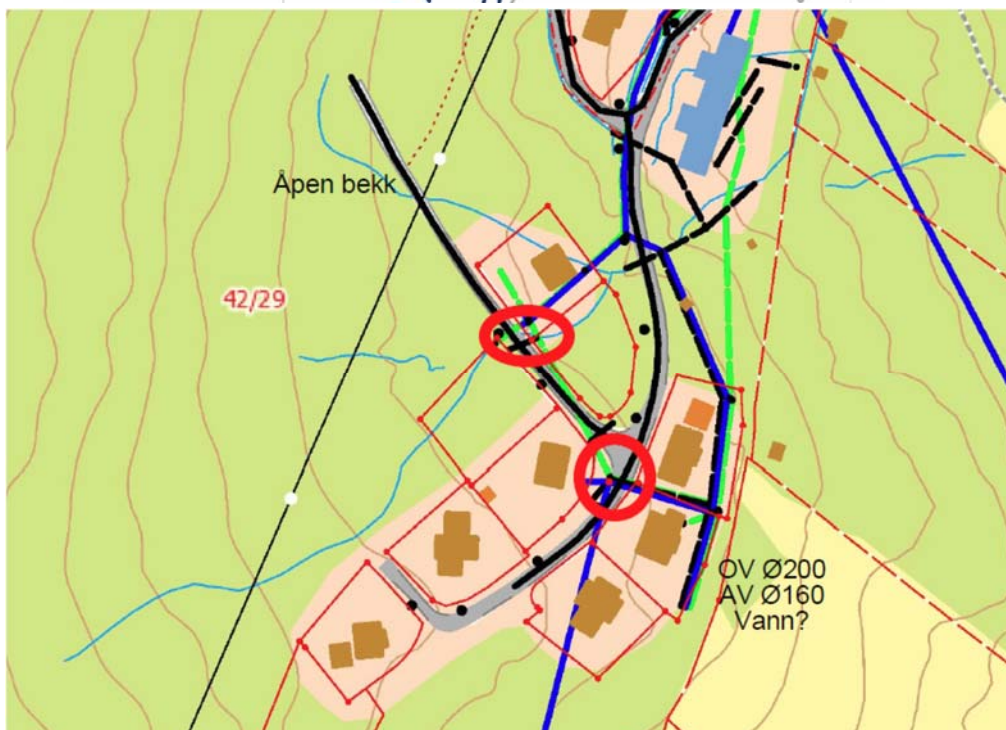
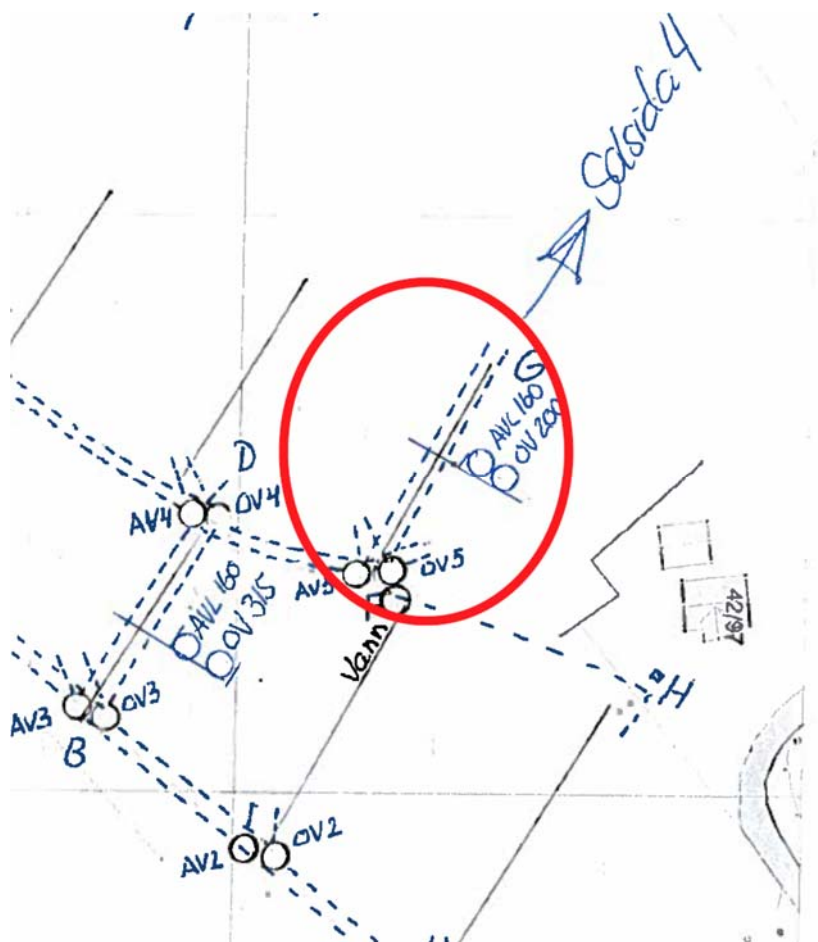


## 6.10 Teknisk infrastruktur

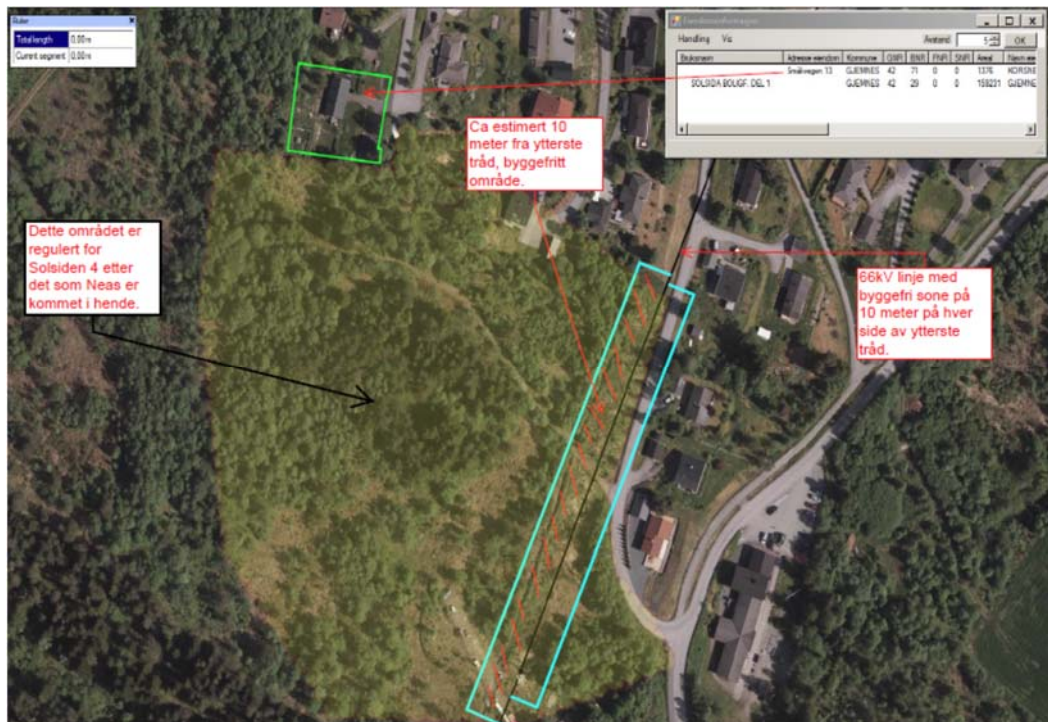
Batnfjord Vassverk SA har kommet med innspill til planarbeidet i epost av 20.12.2016 og 31.12.2016. De har sendt inn oversikt over eksisterende vannledninger samt ønsker og innspill til hvordan nye traseer bør ligge i forbindelse med Solsida4. Det forutsettes at nye vannledninger tilknyttes Smålivegen i Solsida1 for å oppnå tilstrekkelig trykk. Det er videre ønske om å koble til eksisterende vannledning nordvest for Solsida3 for å oppnå rundkjøring av vannet:



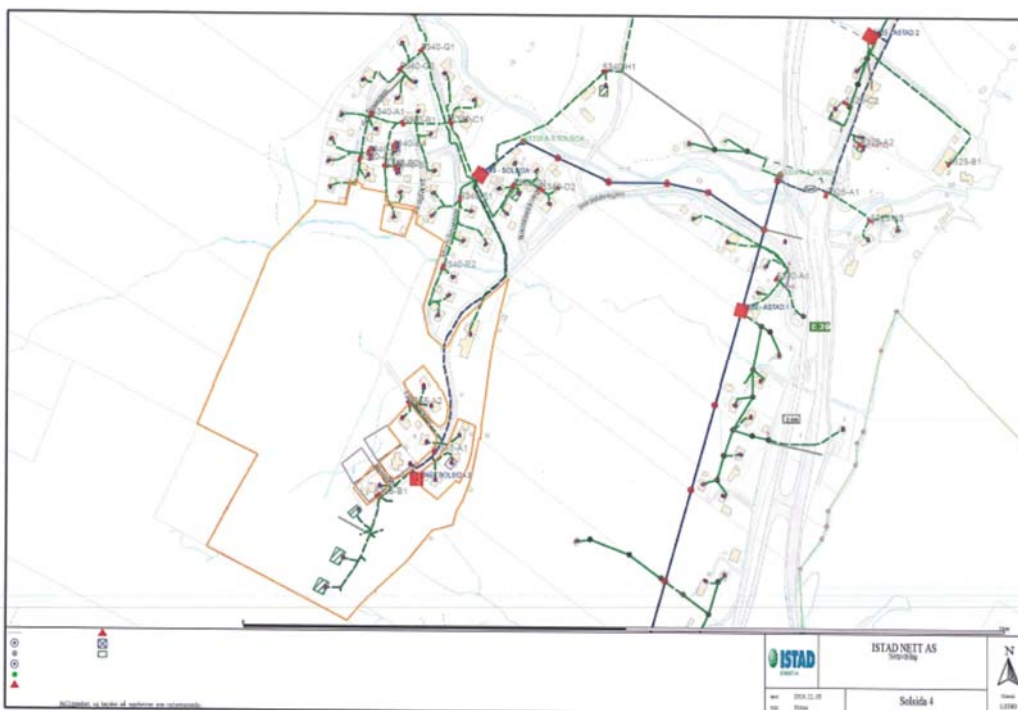
Videre er det tatt kontakt med Gjemnes kommune som opplyser at det er 160SP og 200OV i samme grøft som vannledningen (110VL) mellom gnr/bnr 42/104 og 42/105. I tillegg er det eksisterende avløp og overvannsledning i Fjøsbakken:



Det går en 66kV linje gjennom planområdet. Denne linja tilhører NEAS og i henhold til rettsbok fra 1952 er det en byggefri sone på 10 meter på hver side av ytterste fase ledning:



I tillegg har Istad Nett AS kommet med oversikt over sine nettstasjoner i området:



## 6.11 Kollektivbetjening

Det er gode bussforbindelser til Molde, Kristiansund og Trondheim fra Batnfjordsøra sentrum. I tillegg er det bussholdeplass ved E39, ca 600 meter øst for planområdet.

## 6.12 Funksjonsanalyse - Barnehage og skole

Den kommunale barnehagen Solsida barnehage ligger ca 200 meter øst for planområdet. I tillegg ligger den kommunale barnehagen Astadalen museumsbarnehage ca 300 meter mot nordøst. 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- åring 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

Ca 200 meter nordøst for planområdet, innenfor Solsida1, er det en eksisterende balløkke.



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. Astadalen, ca 2 km nord for planområdet og Harstadfjellet, ca. 2 km vest for planområdet, er populære turmål både sommer og vinter. Det er også et treningssenter i sentrum. En snarveg/turveg fra Solsida 3 og 4 mot sentrum er under planlegging.

## 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 3.8). Adkomstvegen til boligfeltet og gangvegadkomstene vil ha stigning som overskrider dette kravet.

Lekeklassene skal ha universell utformet adkomst og skal opparbeides slik at alle funksjonskravene til brukergruppene blir ivarettatt.

## 6.15 Juridiske forhold

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

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

## 6.16 Interessemotsetninger

Plankonsulentene kjenner ikke til interessemotsetninger i området.

## 7. Utredninger i samsvar med forskrift om konsekvensutredninger

Ikke aktuelt. Arealet er avsatt til framtidig 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 i Solsida i tråd med kommuneplanens arealdel 2002-2014. Det er få ledige tomter i Batnfjorden og Gjemnes kommune ønsker med dette å tilby attraktive kommunale tomter. Det legges opp til at det kan bygges eneboliger og 2- og 4- mannsboliger innenfor planområdet.

### 8.2 Arealoppgave

	<b>Areal (daa)</b>
<b>§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</b>	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BFS)	21,1
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (BKS)	5,3
Lekeplass (BLK)	2,4
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>28,8</b>
<b>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	
Veg (SV)	4,0



Fortau (SF)	0,3
Gang-/sykkelveg (SGS)	0,5
Annen veggrunn - tekniske anlegg (SVT)	3,5
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>8,3</b>
<b>§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur</b>	
Turveg (GT)	0,7
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>0,7</b>
<b>§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift</b>	
Friluftsmål (LF)	10,6
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>10,6</b>
<b>§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift</b>	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	0,5
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>0,5</b>
<b>Totalt alle kategorier:</b>	<b>49,0</b>

## 8.3 Arealformål

### 8.3.1 Bebyggelse og anlegg

#### Bolig

- BKS1, BKS2 og BKS3 kan bebygges med 2- eller 4- mannsboliger. BFS1, BFS2, BFS3, BFS4 og BFS5 kan bebygges med eneboliger.
- Grad av utnytting: 30% BYA for BFS1- BFS5 og 35% BYA for BKS1-BKS3.
- Maksimalt tillatt mønehøyde for BFS1-BFS5 og BKS1- BKS3 er 9 meter over gjennomsnittlig planert terrengnivå. Maksimal tillatt gesimshøyde for BFS1-BFS5 og BKS1- BKS3 er 7 meter over gjennomsnittlig planert terrengnivå.
- Bygg kan føres opp med saltak, valmet tak, pulttak eller flatt tak. Takvinklene skal være følgende:  
Saltak/valmet tak: Mellom 25 og 40 grader  
Flatt tak: mellom 0 og 5 grader  
Pulttak: Mellom 5 og 15 grader.
- Byggegrenser: Bygg skal plasseres innenfor byggegrensene som vist i planen. Dersom ikke annet er vist, skal plan- og bygningsloven gjelde. Byggegrensene mot Solsidavegen er 8 meter fra senterlinje veg. Garasje og andre sekundære bygg (under 50 m<sup>2</sup>) kan bygges inntil 1 meter fra grensen til nabo og 3 meter fra kjørebane kant dersom de plasseres med innkjøring parallelt med vegen.

Med innkjøring vinkelrett mot vegen skal garasjen plasseres minimum 6 meter fra kjørebane kant.

- Prinsipp for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av byggverk, trafikkanlegg, fellesareal og så videre i samsvar med gjeldende forskrifter. Prinsippene skal vurderes i sammenheng med eksisterende terrengsituasjon. Dersom planlagt terrengarbeid gir betydelig terrenginngrep eller på annen måte estetisk uheldige løsninger kan prinsippet avvikes. Bruk av pollenrike trær og planter, som for eksempel or, bjørk og hassel skal unngås.

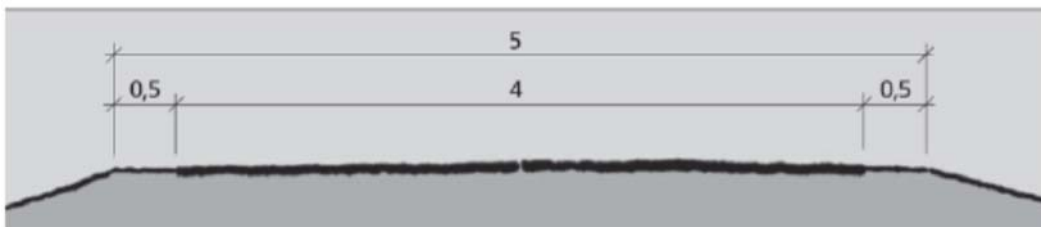
### Fellesområder/uteoppholdsareal

- Det er avsatt felles lekeplasser, f\_BLK1- f\_BLK3. f\_BLK1 er felles lekeplass for beboerne i Fjøsbacken, mens f\_BLK2-f\_BLK3 er felles lekeplass for beboerne i Skansen. Lekeplassene skal inneha følgende funksjoner (jfr rekkefølgekrav i planbestemmelsene): Hver lekeplass skal opparbeides med minimum en sandkasse, en benk og et lekeapparat. Arealet skal opparbeides slik at det blir flatt eller tilnærmet flatt der sandkasse, benk og lekeapparat står. Lekeplassene skal ferdigstilles senest samtidig med første nye boenhet innenfor planområdet.
- Mellom Solsida4 og Solsida1 er det avsatt et belte med friluftsområde langs Naustbekken og turstien.

## 8.3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### Veg, trafikk og trafikksikkerhet

- Vegene er regulert til offentlige adkomstveger, A1, jfr håndbok N100 fra Vegvesenet:



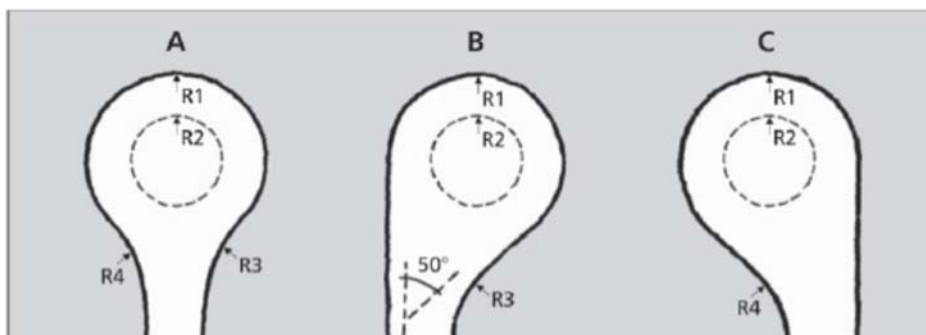
Figur C.21: Tverrprofil A1, 5 m vegbredde (mål i m)

Asfaltert bredde er 4 m med 0,5 m grusskulder.

Det er avsatt 2,5 meter til grøft, skråning og snøopplag på hver side av vegen. Bakgrunnen for at det er valgt såpass bred grøftbredde er at terrenget er skrått og en del areal vil dermed gå med til skjæring og fylling.

Langs Storhågvegen er det lagt opp til fortau- forbindelse mellom eksisterende gang-/sykkelveg langs Solsidavegen og planlagt turveg opp gjennom Solsida4. Det er planlagt at denne skal ha asfaltbredde på 2,5 meter og 0,25 m grusskulder på hver side. Utenfor fortauet er det lagt til rette for 2,5 meter annet vegareal til grøft, skråning og snøopplag.

Innerst i Skansen og Fjøsbakken er det lagt opp til snuplasser jfr figur E.48 og tabell E.24 i håndbok N100 fra Vegvesenet:



Figur E.48: Snuplasser, mål er vist i tabell E.24

Tabell E.20: Mål for snuplasser

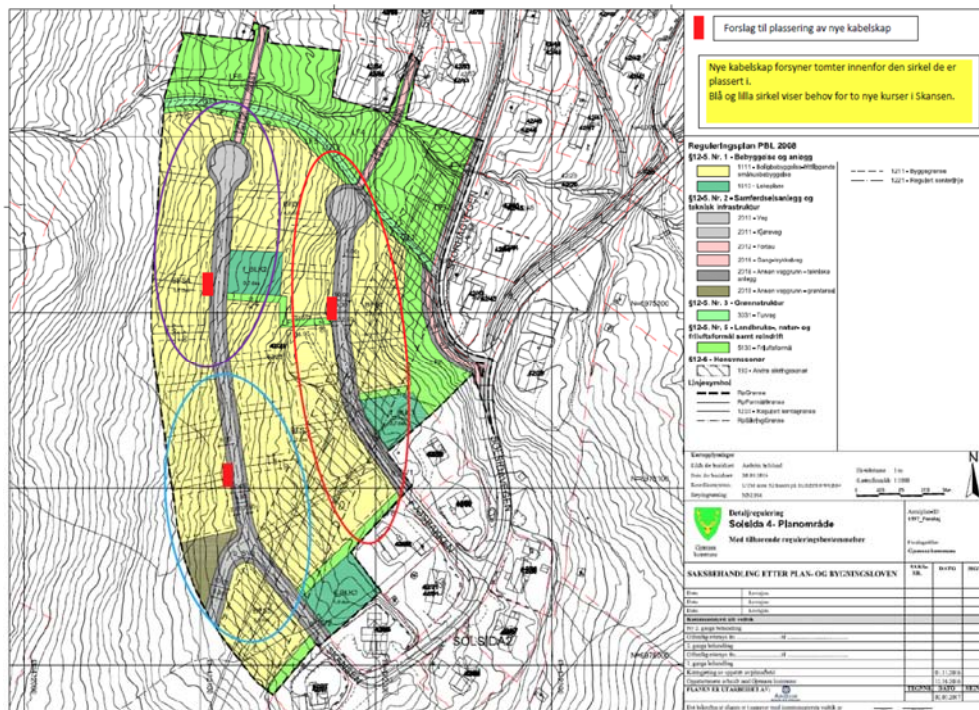
Snuplass type	Dimensjonerende Kjøretøy	R1 [m]	R2 [m]	R3 [m]	R4 [m]
A	Buss (B)	13	4,5	15	10
	Vogntog (VT)	13	3,5	20	15
B	Buss (B)	13	5,25	10	-
	Vogntog (VT)	13	3,75	15	-
C	Buss (B)	13	5,25	-	12,5
	Vogntog (VT)	13	4,0	-	12,5

I planforslaget er det lagt til rette for snuplass av typen A med dimensjonerende kjøretøy buss/søppelbil.

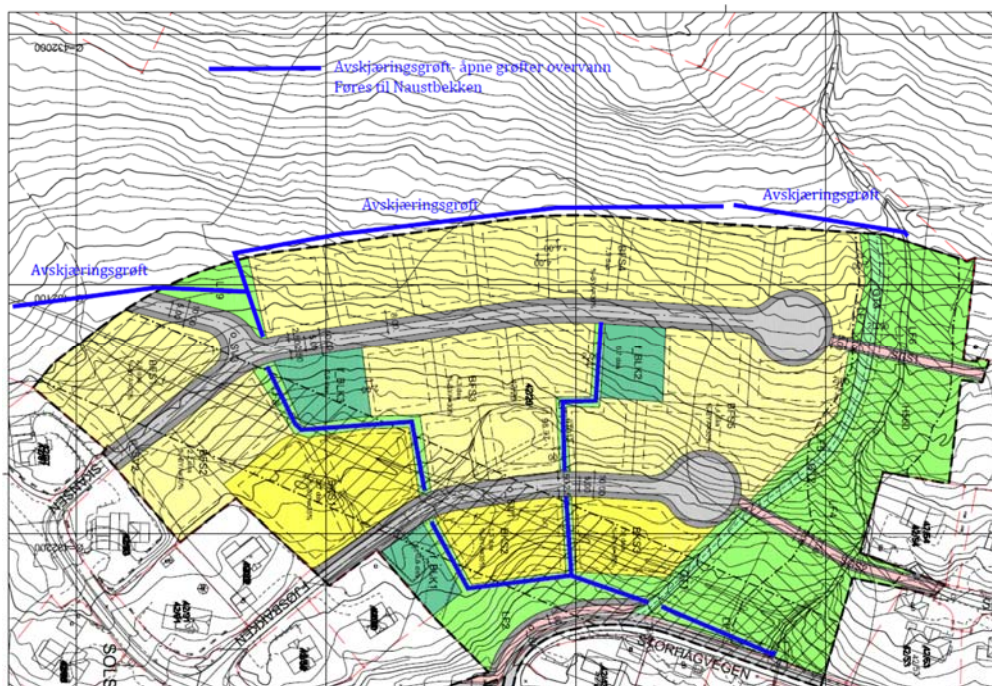
- Parkering løses innenfor hver enkelt tomt. Det skal avsettes 2 parkeringsplasser pr boenhet innenfor planområdet. Disse skal inngå i beregningen av % BYA.
- Planområdet vil få gangforbindelse med omkringliggende boligområder via planlagt fortau, gang- og sykkelveg og via turveg gjennom planområdet. Mot nord planlegges gang- og sykkelvegforbindelse til Solsida1, Smålivegen og Skogfaret.

### Annen infrastruktur

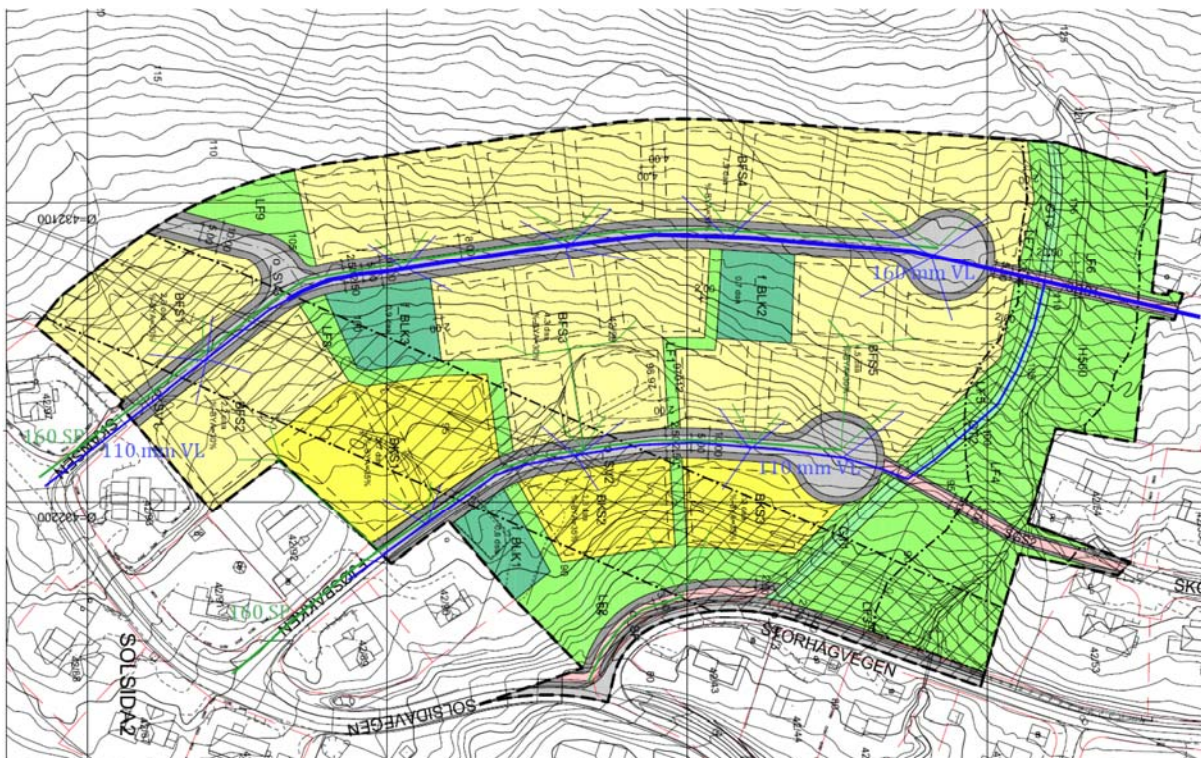
- Det har vært korrespondanse med Istad som har kommet med forslag til elforsyning. Det planlegges tilførsel fra nettstasjon 5345 Solsida2 og nye kabelskap jfr. skissen nedenfor:



- Det planlegges avrenningsgrøfter i overkant av planområdet og åpne grøfter fram til Naustbekken jfr. skissen under:



- Tilkobling av vann planlegges lagt til Smålivegen i Solsida1 for å oppnå tilstrekkelig trykk. Videre er det planlagt avløp til Skansen og Fjøsbakken samt krysset Storhåggvegen/Solsidavegen:



- Det planlegges avrenningsgrøfter i overkant av planområdet og åpne grøfter fram til Naustbekken jfr. skissen under:

### 8.3.3 Grønnstruktur

#### Turveg

Det går en traktorveg i planområdets nordlige del, fra Storhågvegen i øst til utmarksområdet i vest. Denne er tenkt benyttet til kombinert turveg/adkomstveg til utmarksområdet ovenfor planområdet. Vegen vil gi forbindelse mellom Solsida4, Storhågvegen og utmarksområdet ovenfor planområdet. Turvegen planlegges med en gruset bredde på 3 meter slik at det er mulig for adkomst med traktor.

### 8.3.4 Landbruks-, natur- og friluftsområder og bruk og vern av sjø og vassdrag.

#### Friluftsmål

Mellom planlagt boligfelt Solsida4 og eksisterende boligfelt Solsida1 går Naustbekken. Naustbekken avsettes til «friluftsområde sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner». Sør for Naustbekken går traktorvegen som planlegges benyttet til kombinert turveg/traktorveg. Randsonen for Naustbekken ansees som et viktig naturelement å ta vare på med sin kantvegetasjon og muligheter for skjul til diverse dyrearter. Samtidig er det beskrevet i

retningslinjene fra NVE at det ikke bør bygges i en sone på 20 meter på begge sider av bekkedrag.

### **8.3.5 Hensynssoner og avbøtende tiltak**

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

Båndleggingsone, H740 (båndlegging etter andre lover) avsettes langs eksisterende høyspentlinje. Det settes en byggegrense på 20 meter på hver side av høyspentraseen gjennom planområdet jfr korrespondanse med netteier, NEAS. Innenfor dette arealet er et ikke tillatt med boligbebyggelse før traseen eventuelt er lagt om eller inntil det er gjort tiltak som dokumenterer et magnetfelt under 0,4 mikrottesla for utbyggingsområdet.

Det avsettes en sone på 20 meter fra senter av Naustbekken til faresone flom, H320. Innenfor dette arealet er det ikke tillatt med boligbebyggelse.

## **8.4 Risiko og sårbarhet, jf. sjekklister for vurdering av risiko og sårbarhet i samfunnsplanleggingen**

Det er utarbeidet en geologisk vurdering av skredfaren i området, se pkt 6.5 over. (*Geologisk vurdering – Skredfare – Solsida 3 og 4, Breiteig Fjordsenter mai 2017*). Konklusjonen fra denne vurderingen er at «ut fra en geofaglig vurdering har det omsøkte arealet en akseptabel risiko. Nominelle sannsynligheten for snøskred og/eller steinsprang (farenivået) mot byggverk og tilhørende yteareal, samt en hendelse knyttet til jord- og flomskred, vurderes til å være under grenseverdien 1/1000 pr år, slik at planområdet Solsida 4 tilfredsstillende klasse S2 i TEK 10 §7-3».

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

Høgspenlinje går gjennom området. Dette er av typen trestolper og det vurderes som lite sannsynlig at det innebærer klatrefare. Ekstra skilting bør utføres i forbindelse med utbyggingen.

I forbindelse med detaljprosjektering av VA og overvann for planområdet bør rørgjennomføringer nedstrøms Naustbekken undersøkes nærmere. Man bør da vurdere om disse eventuelt skal oppdimensjoneres for å takle økt avrenning fra området.

## **8.5 Juridiske forhold**

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

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

## 8.6 Interesse motsetninger

Plankonsulentene kjenner ikke til slike forhold.

## 9. Konsekvenser av planforslaget

### 9.1 Overordnede planer og vedtak

Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan, jfr pkt. 5.

### 9.2 Eksisterende reguleringsplaner

Planforslaget legger opp til en gangvegforbindelse til eksisterende boligfelt, Solsida1, i nord og adkomsten til planområdet er planlagt fra sør via Solsida2, Skansen og Fjøsbakken. Dette vil føre til bedre og enklere forbindelse mellom de ulike boligområdene i Solsida.

### 9.3 Eksisterende bebyggelse og innbyggere i området

Planlagt utbygging vil forbinde nytt boligområde med eksisterende boligområder. Planområdet ligger i en helling og det er gode muligheter for utsikt for både nye og eksisterende boliger. Hogst av planområdet har ført til/vil føre til bedre solforhold for både eksisterende og nye boliger. Adkomstvegene til området er godt dimensjonert med fortau og gang- /og sykkelvegforbindelse helt til sentrum. I tillegg er det lagt opp til gangvegforbindelse mellom eksisterende boligområde i nord, Solsida1, og planlagt boligfelt Solsida4. Dette gir gode forhold til de myke trafikantene.

Utbyggingen vil medføre økt trafikk og dermed også noe økt støy langs vegene.

### 9.4 Hvordan er bokvaliteten for nye innbyggere?

Det er lagt opp til eneboligtomter på ca 900m<sup>2</sup>-1100m<sup>2</sup> og tomter for konsentrert bebyggelse på ca 1300m<sup>2</sup>- 1400m<sup>2</sup>. Her vil det være plass til praktiske boliger med gode uteareal. Parkering skal som tidligere nevnt legges til hver enkelt tomt. Det er lagt opp til 3 felles lekeplasser med et samlet areal på ca 2,2 daa. Det er i planforslaget lagt opp til inntil 22 eneboliger og inntil 4 4- mannsboliger. Dette vil gi 38 boenheter. Dette gir 58m<sup>2</sup> lekeplassareal på hver boenhet. Lekeplassene skal tilfredsstillende et minimumskrav til utrustning; Hver lekeplass skal opparbeides med minimum en sandkasse, en benk og et lekeapparat. Arealet skal opparbeides slik at det blir flatt eller tilnærmet flatt der sandkasse, benk og lekeapparat står. Lekeplassene skal ferdigstilles senest samtidig med første nye boenhet innenfor planområdet.

### 9.5 Natur- og ressursgrunnlag (næringsinteresser)

Det er lagt opp til fortsatt adkomst til områdene ovenfor planområdet i vest via eksisterende turveg/traktorveg langs Naustbekken. Her vil det fortsatt være muligheter for å føre buskap opp til beite og muligheter for adkomst for traktor ol. i forbindelse med hogst ol. i områdene i vest.

## 9.6 Konsekvenser for næringslivet i området

Både lokalt og regionalt næringsliv vil kunne oppleve økt omsetning ved etablering av nytt boligfelt Solsida4. Utbyggingen vil føre til økt aktivitet og behov for varer og tjenester.

## 9.7 Konsekvenser for landskap og topografi

Utbygging av planområdet vil endre landskapsbildet fra å være et naturområde med skog og utmark i dag til å bli ubebygget med veger og boliger. Terrengnet blir endret med skråninger og skjæringer. Samtidig ligger store utmarksområder sør og vest for planområdet. Tiltaket gir i liten grad risiko for siluettvirkning.

## 9.8 Konsekvenser for verneinteresser/kulturminner

Møre og Romsdal fylkeskommune finner det lite sannsynlig at det finnes automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet og det er derfor ikke stilt krav om arkeologisk registrering av området. En generell planbestemmelse vedrørende eventuelle funn av mulige fredede kulturminner legges inn.

## 9.9 Konsekvenser for miljøfaglige forhold og biologisk mangfold

Fjerning av trær og annen vegetasjon kan føre til økt vindeksponering, men området vurderes moderat utsatt for vind. Utbyggingen vil også føre til flere tette flater som igjen medfører økt avrenning. Det er tidligere vist til at det planlegges åpne avskjæringsgrøfter som skal føre overflatevannet kontrollert til Naustbekken. Se pkt. 8.3.2.

Det er i pkt. 6.8 foretatt en vurdering av konsekvensene for biologisk mangfold jfr. Naturmangfoldloven. Det er konkludert 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.

Det er lagt opp til en hensynssone på 20 meter på hver side av Naustbekken jfr. anbefalinger fra NVE. Dette arealet er avsatt til bevaring av naturmiljø og bebyggelse her er ikke tillat. Det er tidligere vist til at Gjemnes kommune har fått utarbeidet en geologisk vurdering av skredfaren i området (*Geologisk vurdering – Skredfare – Solsida 3 og 4, Breiteig Fjordsenter mai 2017*). Denne følger i sin helhet vedlagt planforslaget. Konklusjonen fra denne vurderingen er at «ut fra en geofaglig vurdering har det omsøkte arealet en akseptabel risiko. Nominelle sannsynligheten for snøskred og/eller steinsprang (farenivået) mot byggverk og tilhørende yteareal, samt en hendelse knyttet til jord- og flomskred, vurderes til å være under grenseverdien 1/1000 pr år, slik at planområdet Solsida 4 tilfredsstiller klasse S2 i TEK 10 §7-3».

Byggegrensen mot eksisterende høyspentlinje er satt til 20 meter på hver side av senterlinje for ledningstraseen jfr. følgende tabell. Det er oppgitt at det er en 66kV linje:



Kilovolt	Strømstyrke	Avstand i m som gir 0,4 $\mu$ T
22	150	15 meter
22	200	18 meter
66	200	20 meter
66	300	25 meter
132	300	30 meter

Før det kan bygges på alle tomtene må eksisterende høyspentledning fjernes eller legges om. Inntil dette skjer bør eksisterende høyspenttrasse merkes.

Det er i pkt. 6.8 vist til at planområdet ligger utenfor gul støysone for E39. 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 byggene. Samlet sett vurderes støyforholdene etter utbygging til å være akseptable.

### 9.10 Konsekvenser for den trafikale situasjonen

Planlagt utbygging vil føre til økt trafikk. Eksisterende vegnett i område er godt dimensjonert med asfaltert 5-6 meters veg og med fortau/gang- og sykkelveg langs store deler av adkomstvegene. Ny kryssløsning ved E39 ble bygd for noen år siden, og denne fungerer godt. De myke trafikantene har adkomstmuligheter til og fra sentrum via eksisterende fortau, gang- og sykkelveger samt mindre trafikkerte veger. Det er i kommende kommuneplan lagt opp til en turveg/gang- /sykkelvegtrasse fra sentrum og opp til Solsida. Kollektivtilknytning for området er tidligere beskrevet i pkt. 6.11.

### 9.11 Konsekvenser for teknisk infrastruktur

Tilknytning til eksisterende VA- nett jfr. pkt. 6.10 og pkt. 8.3.2 vil medføre noe graving i eksisterende veger. Dette vil være kortvarige prosesser og vil bare berøre noen fåtall husstander om gangen. Det vil bli en prosess mellom kommune og netteier for å flytte eller legge om eksisterende høyspentlinje gjennom området. Inntil dette er på plass vil noen av tomtene ikke være byggbare i forhold til nærheten til høyspentlinje.

### 9.12 Konsekvenser for kapasitet ved barnehage og skole

Den kommunale barnehagen Solsida barnehage ligger ca 200 meter øst for planområdet. I tillegg ligger den kommunale barnehagen Astadalen museumsbarnehage ca 300 meter mot nordøst. Astadalen museumsbarnehage er opplyst å ha 22 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.

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 Solsida4 med inntil 38 nye boenheter vil dette kunne gi 13 nye elever på barneskolen, 6 nye elever på ungdomsskolen og 11 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 enebolig. Dette vil for Solsida4 si inntil 23 nye barn i barnehage og inntil 27 nye elever på barneskolen.

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

### **9.13 Konsekvenser for grønne interesser/folkehelseprinsippet**

Plankonsulentene 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**

Utbygging jfr. planforslaget vil føre til bedre forbindelse mellom eksisterende boligområder via planlagte gang-, sykkelveger, fortau og turveg. Samtidig vil det legges til rette med flere lekeplasser i området. Arealene sikres utbygd med en viss standard (et lekeapparat, en sandkasse og en benk) gjennom rekkefølgebestemmelser. Det er kort veg til balløkke i Solsida1 samtidig som det relativt kort veg (ca. 1 km) ned til idrettsplassen med 11- bane og 7-er kunstgressbane og en større lekeplass ved skolen.

Vest for planområdet er det store utmarksområder som kan benyttes til rekreasjon og friluftsliv.

### **9.15 Konsekvenser for universell utforming**

Se pkt. 6.14.

### **9.16 Risiko- og sårbarhetsanalyse**

Se over, blant annet pkt. 6.5, 8.4 og pkt. 9.9.

## **10 Innspill og merknader**

### **Sammendrag av innspill og merknader med forslagstillers kommentar**

Oppstartsmelding ble annonsert i Romsdals Budstikke 29.10.16 og i Tidens Krav 01.11.16. I tillegg er det sendt ut oppstartsvarsel til alle berørte grunneiere og naboer 27.10.2016 jfr naboliste mottatt fra kommunen. Merknadsfrist for oppstartsvarselet var 16.12.2016.

Oppstartsmelding har i tillegg vært tilgjengelig på [www.angvik-prosjektering.no](http://www.angvik-prosjektering.no) og på [www.gjemnes.kommune.no](http://www.gjemnes.kommune.no) i perioden 27.10.2016 – 16.12.2016.

Det er kommet 10 innspill i forbindelse med oppstartsmeldingen. Under følger en oppsummering av hvert enkelt innspill i *kursiv* med plankonsulentens sin vurdering. Det er gjort rede for om innspillene og merknaden er tatt til følge eller ikke og hvorfor.

#### **Solsida Vel, brev datert 04.11.16**

*Vil oppfordre om at det blir tatt grep for å fjerne eller flytte høgspenlinja til NEAS som går gjennom eksisterende og planlagt boligfelt. Linja har vært til sjenanse og låser arealbruken i eksisterende og planlagt felt. Peker på at det i tidligere planer for Solsida har vært tegnet inne gang- og sykkelveg fra nedsiden av Solsida barnehage og ned til Gammalbrua. En slik gang- og sykkelveg er viktig og vil knytte området i Solsida nærmere Batnfjord sentrum.*

Plankonsulentens sin vurdering:

NEAS har gitt sin merknad til oppstartsvarelet, se under. Det er et ønske fra Gjemnes kommune også at linja blir flyttet eller fjernet.

En gang- og sykkelvegforbindelse mellom Solsida og Batnfjord sentrum vil være positivt. En slik gang- og sykkelveg ligger utenfor planområdet for denne planen og det vil være naturlig at dette tas i kommuneplanens arealdel i stedet. I planen for Solsida4 vil det legges opp til gode gang- og turvegforbindelser med omkringliggende areal slik at det i framtiden kan være mulig å få til en gang- og sykkel forbindelse mellom Batnfjord sentrum og hele Solsida.

Merknaden er delvis tatt til følge.

#### **IstadNett, epost 09.11.16**

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

Plankonsulentens sin vurdering:

Informasjonen om eksisterende nett blir lagt inn som en del av planbeskrivelsen. Opplysninger om kostnader formidles til forslagstiller/utbygger. Plankonsulentens vil ta kontakt med IstadNett underveis i planarbeidet for å innarbeide påkoblingspunkt/ny trafo i planforslaget. Det er mulighet for påvirkning underveis i planprosessen gjennom offentlig

høring. Godkjent reguleringsplan for Solsida4 forutsettes oversendt IstadNett av Gjemnes kommune etter vedtak om godkjenning.

Merknaden er tatt til følge.

### **Eldmar Korsnes, Smålivegen13, epost 11.11.16**

- *Opplyser om at grøfta nedenfor Smålivegen13 renner feil veg og at dette kan føre til vanskeligheter/oversvømmelse for omkringliggende tomter.*
- *Det er flere vannoppkom på eiendommen noe som fører til store issvuller vinterstid på veggen opp til garasjen, opptil 40 cm.*

*Med en gang- og sykkelveg over til Solsida4 med ny grøft vil trolig bedre dette.*

- *Ønsker at kommunen fjerner skog oppover på kommunal eiendom.*
- *Det opplyses om at det ligger en strømkabelkveil nedgravd i snuplassen innerst i Smålivegen.*

Plankonsulentens sin vurdering:

Det som går på kommunalteknikk utenfor planområdet blir ikke tatt i denne omgang. Når det gjelder forbindelse nord- sør mellom Solsida1 og Solsida4 er det planlagt gang- og sykkelvegforbindelse med både Skogfaret og Smålivegen. Dette kan kanskje bedre forholdene med nye grøfter og avrenning mot Naustbekken. Skog som står innenfor planområdet vil etter hvert bli fjernet, helt eller delvis. Dersom det er ønske om å fjerne skog på andre arealer bes det tas kontakt med grunneiere for disse arealene.

Vi har mottatt oversikt om eksisterende strømnnett fra IstadNett. Dette innarbeides som en del av planbeskrivelsen.

Merknaden er delvis tatt til følge.

### **Magne Roy Astad, gnr 42 bnr5, epost 14.11.16**

*Håper at det i planarbeidet tas høyde for fri adkomst til utmarka for storfe og småfe på gnr 42 bnr5. Dersom det kommer mer vann i Naustbekken må det gjøres noe med kapasiteten videre nedover. Eksisterende stikkrenner må dimensjoneres opp. Før det startes utbygging av Solsida4 må utmarksgjerdet flyttes. Det er flere som slipper storfe og småfe i utmarka på Astad, Harstad og Gaupset.*

Plankonsulentens sin vurdering:

Det vil bli lagt opp til adkomstmuligheter med turveg fra Storhågvegen og opp i utmarka ovenfor planlagt boligfelt.

Kapasiteten på Nautbekken og området nedenfor planområdet vil bli vurdert nærmere i forbindelse med detaljprosjekteringen av VA og overvann for planområdet.

Utmarksgjerdet forutsettes flyttet til ovenfor planområdet før utbygging.

Merknaden er tatt til følge.

### **Batnfjord Vassverk SA, epost 16.11.16 og 20.12.2016**

*Nye abonnenter må hente vann fra øvre trykksone, det vil si fra Smålivegen. Her må 160 mm VL forlenges over Naustbekken til planområdet. Det ligger VA- ledninger nordover fra Solsida3 med tanke på framtidig sammenknytning av nettet.*

*I epost fra 20.12.2016 er det lagt ved en skisse for mulig løsning av VL- påkoblingen og sammenknytningen med Solsida1 og Solsida3. Ønsker at alle abonnenter tilsluttes med egen stikkledning tilkoblet i kum. Ønsker å få tilsendt kart og informasjon når skisse(r) for planforslag er klart.*

Plankonsulentens sin vurdering:

Det legges opp til tilkobling til eksisterende VL fra Smålivegen via planlagt gang- og sykkelveg. Videre legges det opp til tilkobling mot sør og Solsida3 jfr Batnfjord Vassverk sine ønsker.

Teknisk løsning for tilkobling av abonnenter og detaljprosjektering av VA- anlegget vil ikke bli en del av planforslaget men blir en del av byggesøknaden for veg og VA- anlegget. Det legges opp til kommunikasjon med Batnfjord Vassverk underveis i planprosessen.

Merknaden er tatt til følge.

### **Statens vegvesen, brev av 24.11.16**

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

Plankonsulentens sin vurdering:

Planforslaget utarbeides ut fra Statens vegvesen sine håndbøker, blant annet N100 når det gjelder vegutforming og friskt og frisksoner. Videre vil rikspolitiske retningslinjer, slik som

Nasjonal transportplan og statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, bli lagt til grunn i planutarbeidelsen. Merknaden er tatt til følge.

### **Fylkesmannen i Møre og Romsdal, brev av 07.12.16**

*Det må settes av et tilstrekkelig areal rundt Naustbekken for å sikre naturmangfoldet og flomsikkerhet. Planbeskrivelsen må gjøre rede for støyforholdene. T-1442, Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, skal legges til grunn for planforslaget.*

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

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

Plankonsulentens sin vurdering:

Det settes av tilstrekkelig areal rundt Naustbekken for å sikre naturmangfoldet og for å sikre området mot flomfare.

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

Det settes av tilstrekkelig og egnede areal for lekeplasser innenfor planområdet i tråd med gjeldende krav og retningslinjer. Merknaden er tatt til følge.

### **NEAS, epost av 07.12.16**

*Innenfor planområdet er det en eksisterende 66kV linje. Denne linjen har i henhold til rettsbok fra 1952 en byggefri sone på 10 meter fra hver side av ytterste faseledning. NEAS har planer om å utvide denne linja til 132kV. Det er uklart hva NEAS vil foreta seg vedrørende linja gjennom Solsida pga begrensede avstander mellom eksisterende linjer og bygninger. Eposten er vedlagt et kart som viser eksisterende linje og byggeforbudslinja.*

Plankonsulentens sin vurdering:

Det er ønskelig fra Gjemnes kommune og innbyggerne i Solsida at ledningen flyttes eller fjernes. Det er på planleggingstidspunktet usikkert når/om dette vil skje. Det vil uansett bli tatt

hensyn til eksisterende linje med byggefri sone slik netteier påpeker. Det vil bli lagt inn rekkefølgebestemmelser om at x- tomter blir byggeklar når linja flyttes/fjernes.

Merknaden er tatt til følge.

#### **NVE, brev av 13.12.16**

*Deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetskart for jord- og flomskred. Det må gjøres nærmere vurdering av dette i forbindelse med planarbeidet. Faresonegrenser på defineres jfr TEK10. Fareområder må eventuelt innarbeides i planen og vises som hensynssone. Med tilhørende planbestemmelser. Det anbefales at det settes en byggegrense på 20 meter fra Naustbekken.*

Plankonsulentens sin vurdering:

Jord- og flomskred undersøkes nærmere i forbindelse med planarbeidet. Det legges inn en byggegrense på 20 meter fra Naustbekken.

Merknaden er tatt til følge

#### **Møre og Romsdal fylkeskommune, brev av 15.12.16**

*Gjør oppmerksom på at man plikter å stanse arbeid og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket dersom man under arbeid kommer over noe som kan være automatisk freda kulturminne.*

*Kjenner ikke til automatisk freda kulturminne innenfor planområdet.*

*Ber om at det legges til rette for tilstrekkelig og gode arealer for lek og utomhusareal.*

*Det bør vurderes variasjon i boligtyper og tilrettelegge for folk i etableringsfasen og innvandrere.*

Plankonsulentens sin vurdering:

Det legges inn en generell planbestemmelse vedrørende automatisk fredede kulturminner. Det settes av tilstrekkelig og egnede areal for lekeplasser innenfor planområdet i tråd med gjeldende krav og retningslinjer.

Variasjon av boligtyper legges inn i planen. Det legges opp til eneboliger og to-/fire-mannsboliger.

Merknaden er tatt til følge.