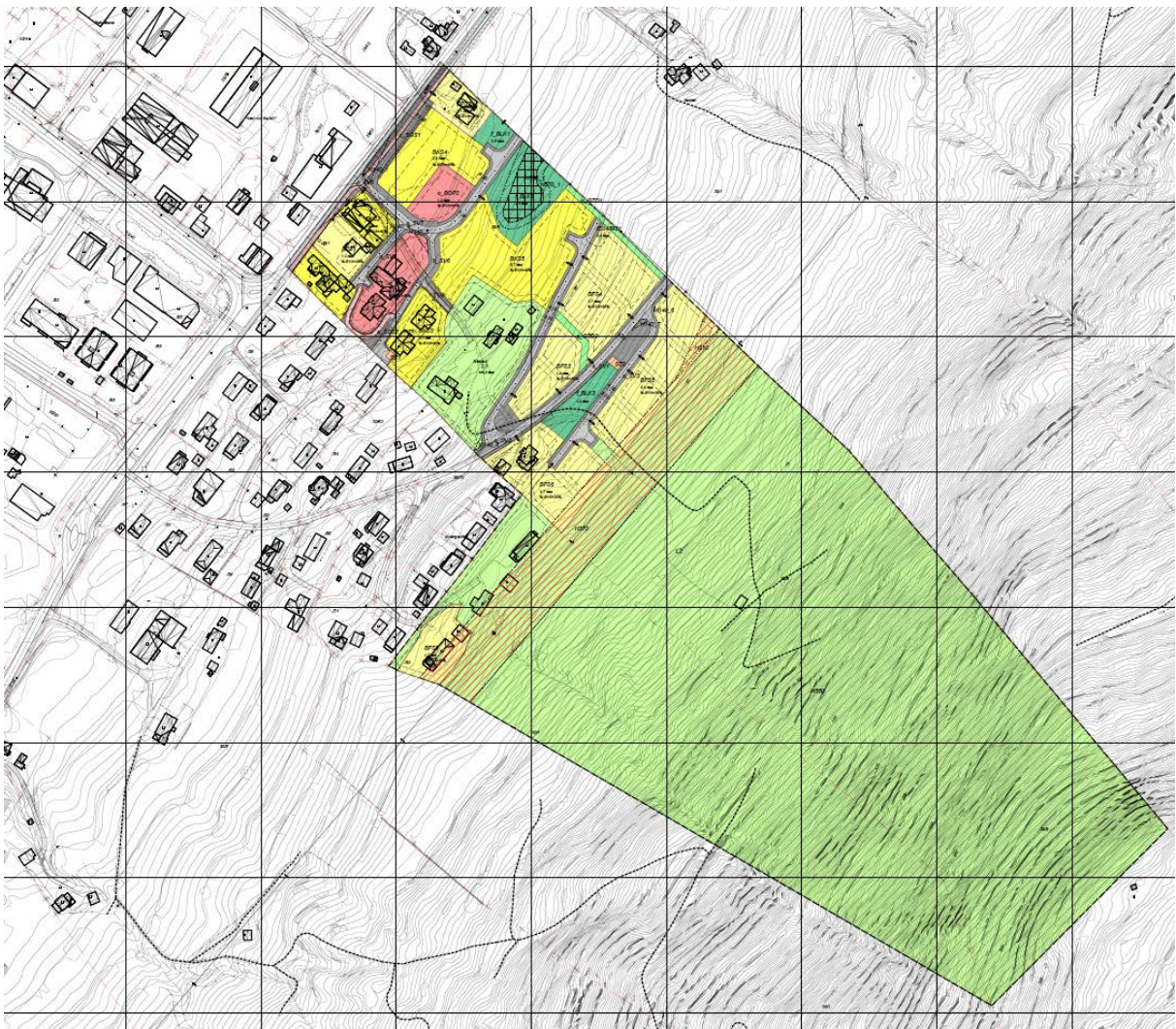


DETALJREGULERING FOR NÅSTAD, DEL AV GNR 29 BNR 8, GNR 29 BNR 21 mfl.

IGJEMNES KOMMUNE

PLANBESKRIVELSE



Planident:

Utarbeidet dato: 27.06.2019

Revidert:

Saksnummer:

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).....	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.....	18
6.7 Verneinteresser/kulturminner.....	18
6.8 Miljøfaglige forhold, biologisk mangfold og naturmangfoldloven.....	19
6.9 Trafikkforhold.....	23
6.10 Teknisk infrastruktur.....	23
6.11 Kollektivbetjening.....	26
6.12 Barnehage og skole.....	26
6.13 Grønne interesser/folkehelseprinsippet.....	26
6.14 Universell utforming.....	26
6.15 Juridiske forhold.....	26
6.16 Interesse motsetninger.....	26
7. Utredninger i samsvar med forskrift om konsekvensutredninger.....	27
8. Beskrivelse av planforslaget.....	27
8.1 Innledning/hensikten med planforslaget.....	27
8.2 Arealoppgave.....	27
8.3 Arealformål.....	28

8.3.1 Bebyggelse og anlegg	28
<i>Bolig (BFS1- BFS5 og BKS1- BKS6):</i>	28
<i>Offentlig eller privat tjenesteyting (o_BOP):</i>	29
<i>Fellesområder/lekeplass</i>	29
8.3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	29
<i>Veg, trafikk og trafikksikkerhet</i>	29
<i>Annen infrastruktur</i>	31
8.3.3 Landbruks-, natur- og friluftsområder	32
<i>LNFR, landbruk-, natur- og friluftsområde</i>	32
8.3.4 Hensynssoner og avbøtende tiltak.....	32
8.4 Risiko og sårbarhet, jf. sjekklister for vurdering av risiko og sårbarhet i samfunnsplanleggingen.....	33
8.5 Juridiske forhold	33
8.6 Interessekonflikter.....	33
9. Konsekvenser av planforslaget	34
9.1 Overordnede planer og vedtak	34
9.2 Eksisterende reguleringsplaner	34
9.3 Eksisterende bebyggelse og innbyggere i området.....	34
9.4 Hvordan er bokvaliteten for nye innbyggere?	34
9.5 Natur- og ressursgrunnlag (næringsinteresser)	35
9.6 Konsekvenser for næringslivet i området.....	35
9.7 Konsekvenser for landskap og topografi.....	36
9.8 Konsekvenser for verneinteresser/kulturminner.....	36
9.9 Konsekvenser for miljøfaglige forhold og biologisk mangfold.....	36
9.10 Konsekvenser for den trafikale situasjonen.....	36
9.11 Konsekvenser for teknisk infrastruktur	37
9.12 Konsekvenser for kapasitet ved barnehage og skole	37
9.13 Konsekvenser for grønne interesser/folkehelseprinsippet	37
9.14 Konsekvenser for barn og unges interesser.....	37
9.15 Konsekvenser for universell utforming	37
9.16 Risiko- og sårbarhetsanalyse.....	37

9.17 Drift og vedlikehold av veg- og grøntanlegg.....	38
9.18 Juridiske/økonomiske konsekvenser for kommunen	38
9.19 Utbyggings-/opparbeidingsavtale.....	38
9.20 Gjennomførbarhet.....	38
10 Innspill og merknader.....	40
Sammendrag av innspill og merknader med plankonsulentens sin vurdering.....	40
11 Forslagstiller sin faglige begrunnelse	45
For plan med konsekvensutredning.	45
Vurdering av alternativ.....	45
Anbefalt alternativ.....	45
Avbøtende tiltak	45

1. SAMMENDRAG

Planforslaget er legger til rette for områder med konsentrert bebyggelse, eneboligtomter og offentlig 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

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 større 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 (2002-2014) 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

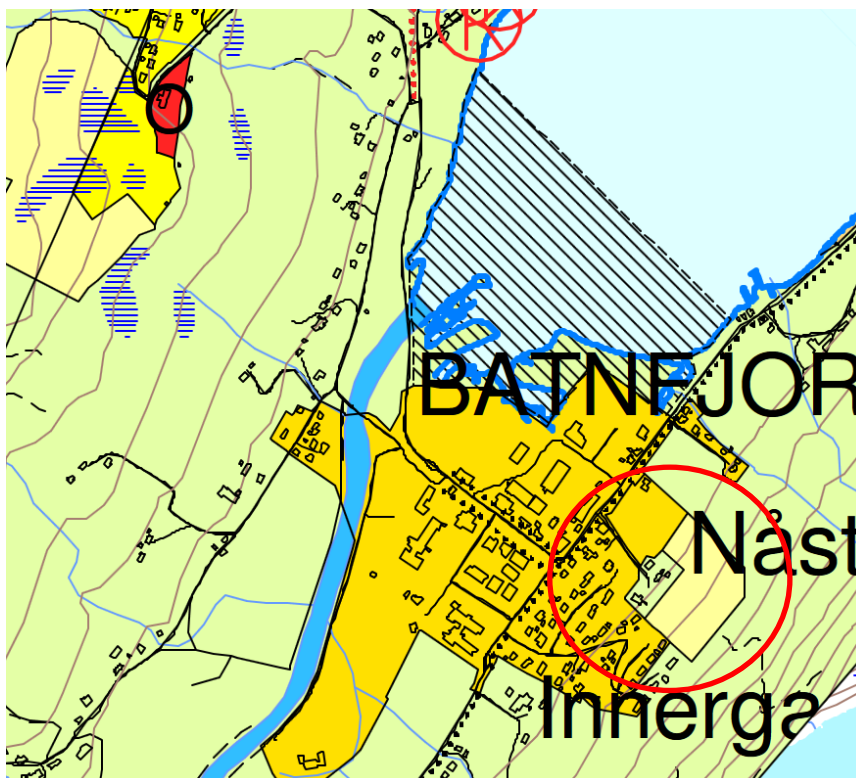
Budstikke og Tidens Krav 08.06.2017. Brev til berørte parter, naboer og grunneiere ble sendt 06.06.2017. Samtidig ble det lagt ut oppstartsmelding på www.angvik-prosjektering.no og www.gjemnes.kommune.no. Merknadsfrist for planoppstart var satt til 21.07.2017. Det er ikke stilt krav om konsekvensutredning 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. GJELDENDE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER

Arealet er i gjeldende kommuneplan for Gjemnes kommune (kommuneplanens arealdel 2002-2014) avsatt til eksisterende tettbebyggelse og framtidig boligområde. Arealet på oversiden av planlagt bebyggelse er avsatt til LNF (Landbruk- Natur- og Friluftsmål):



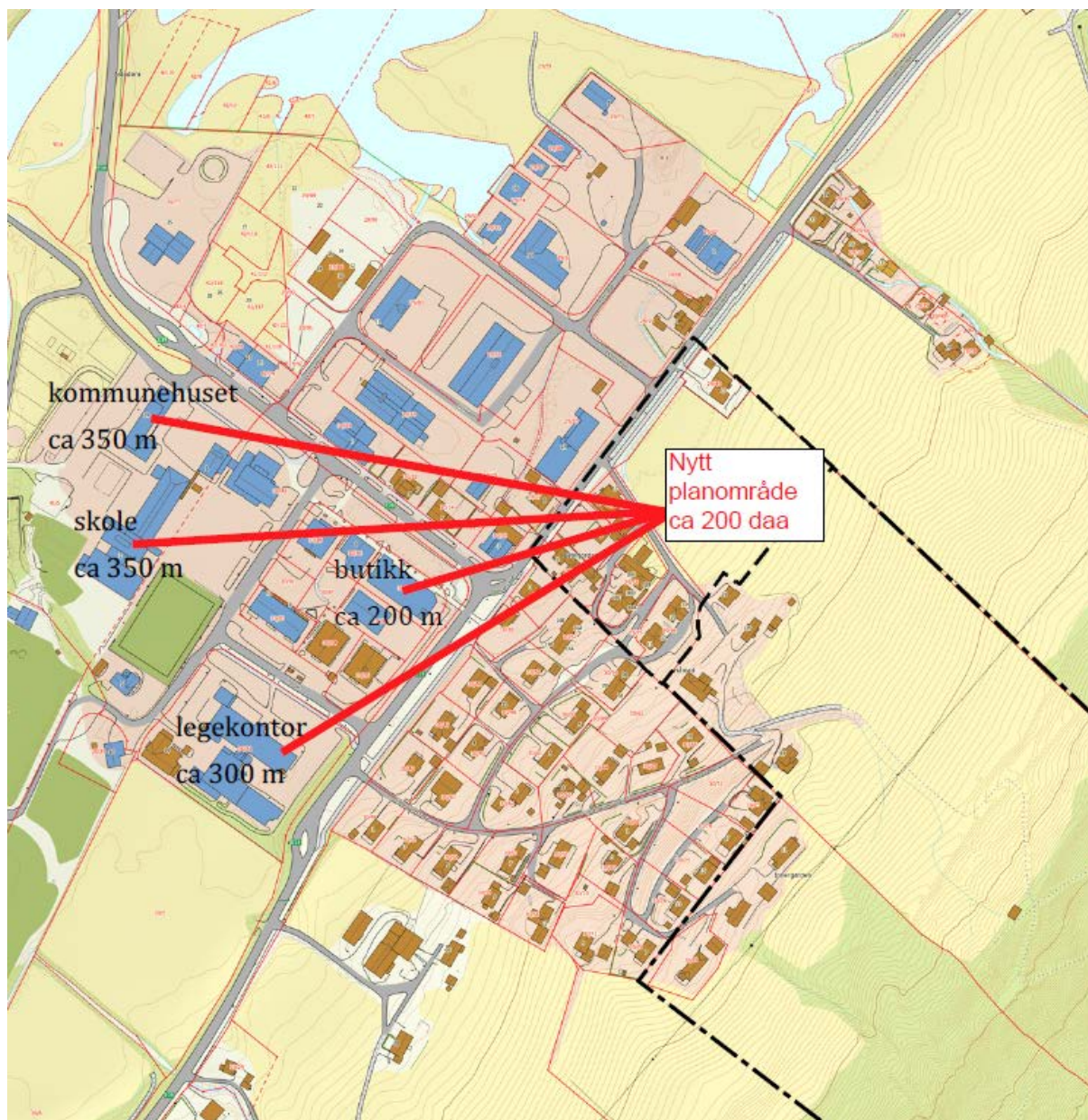
I eksisterende reguleringsplan for området, Reguleringsplan for Nåstad, er arealet avsatt til frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og kombinert formål bolig/forretning/kontor.



6. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)

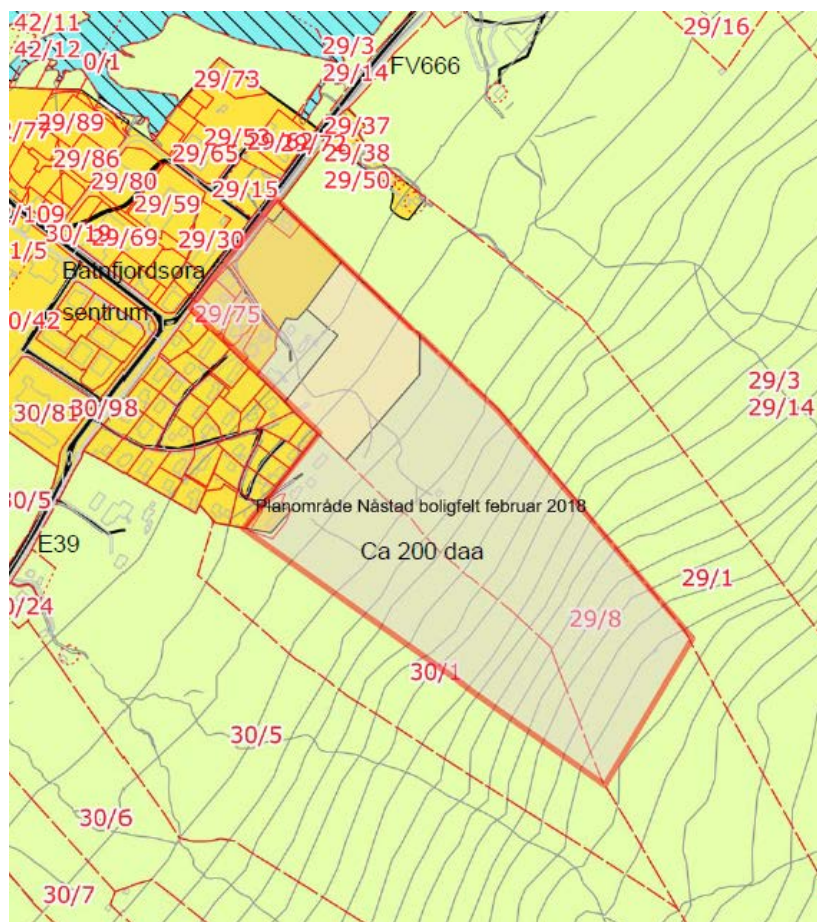
6.1 Plassering

Arealet ligger på Nåstad, ca 200-300 meter øst for Batnfjordsøra sentrum. På Batnfjordsøra finnes blant annet 2 dagligvareforretninger, legekontor, 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 legekontor 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.

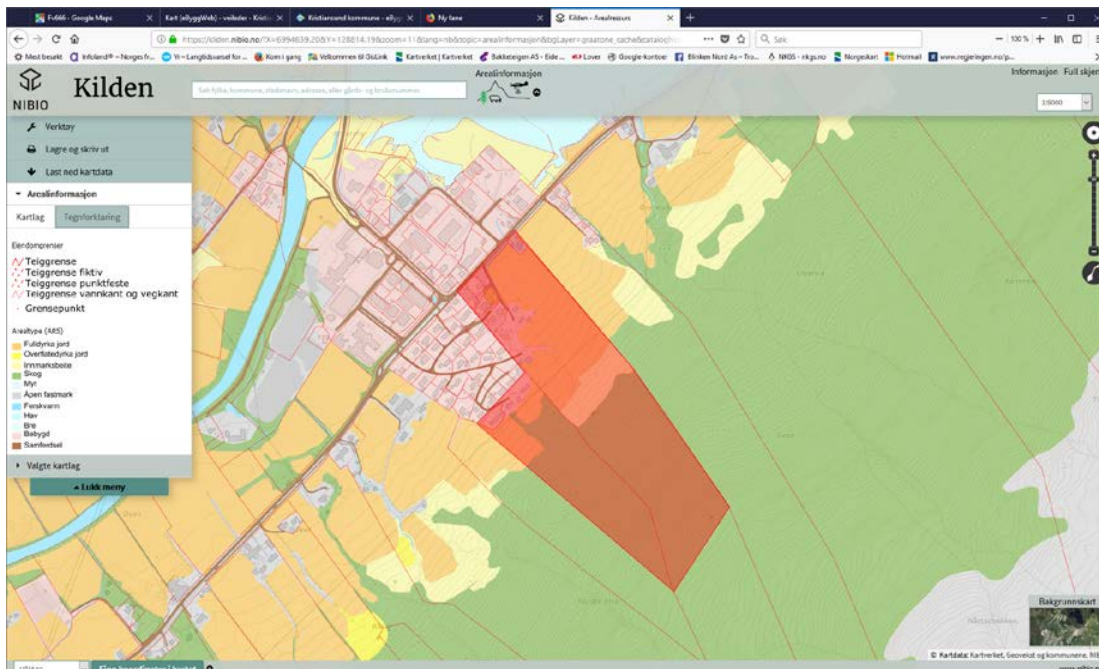


Ørvegen 12, busstasjon (www.googlemaps.com)

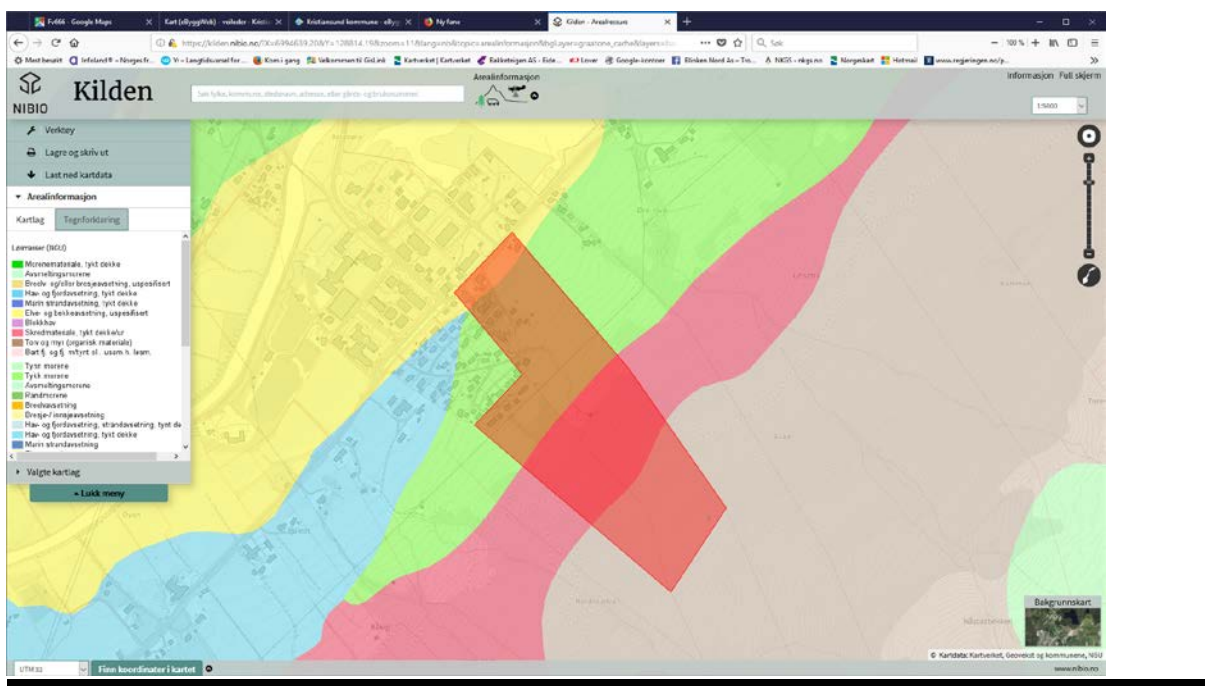


Ørvegen 23 (www.googlemaps.com)

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):

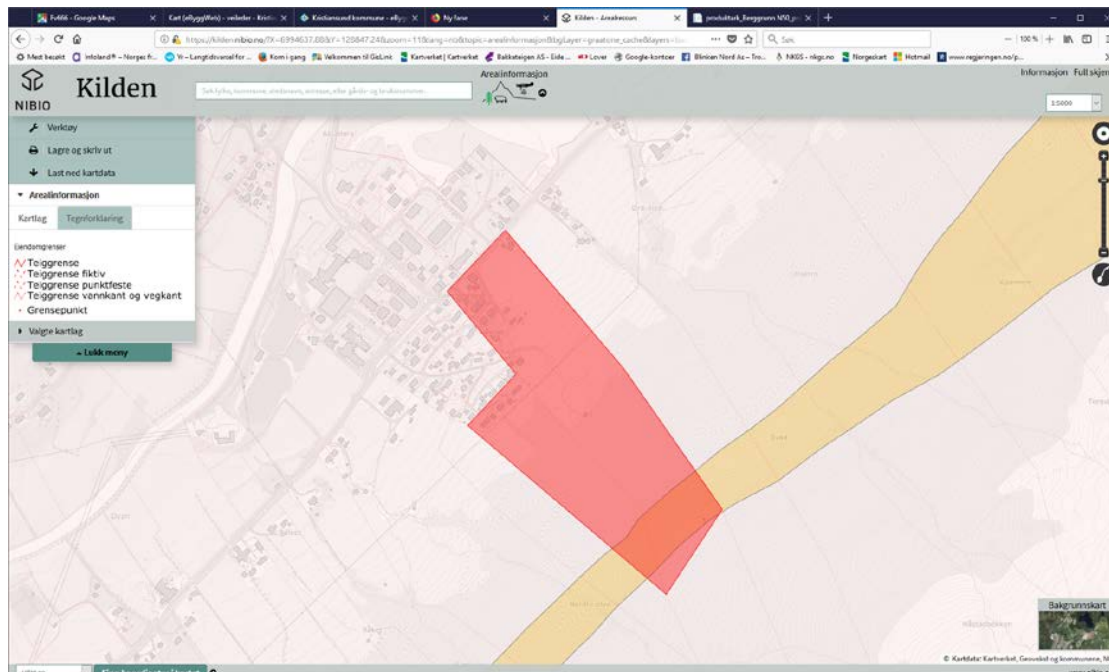


Grunnen består av morenemasser, skredmaterialer, bart fjell og elve- og bekkeavsetninger (<http://kilden.skogoglandskap.no/> 20.02.2018):



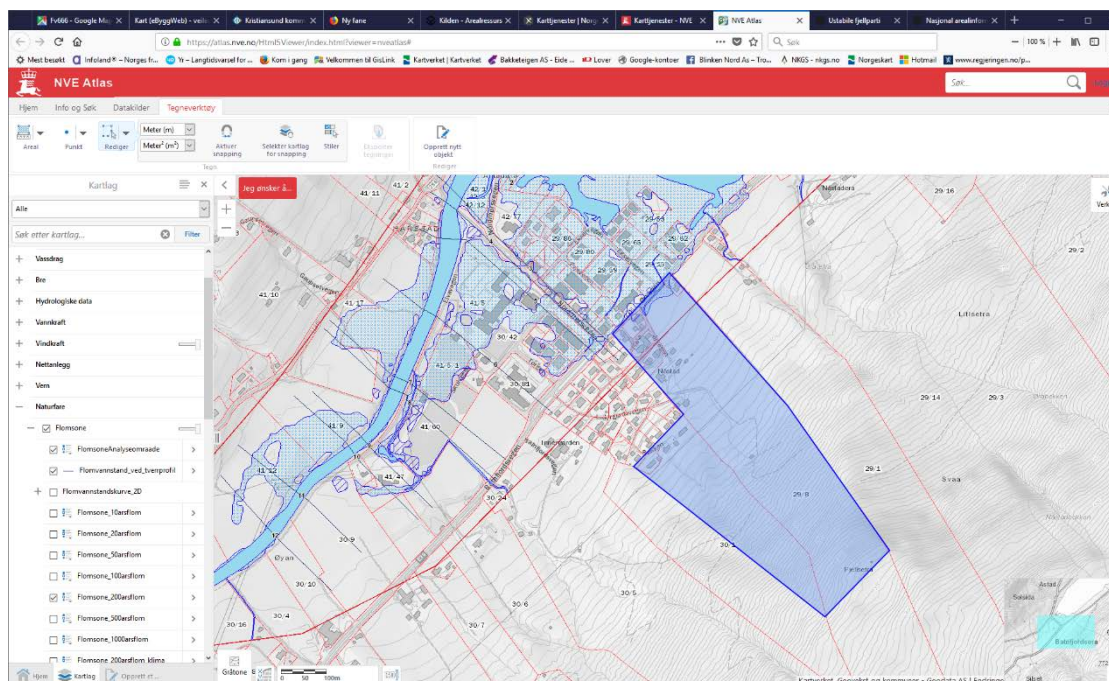
DETALJREGULERING NÅSTAD, DEL AV GNR/BNR 29/8,
 29/25, 29/75, 30/1 MFL. I GJEMNES KOMMUNE -
 PLANBESKRIVELSE

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



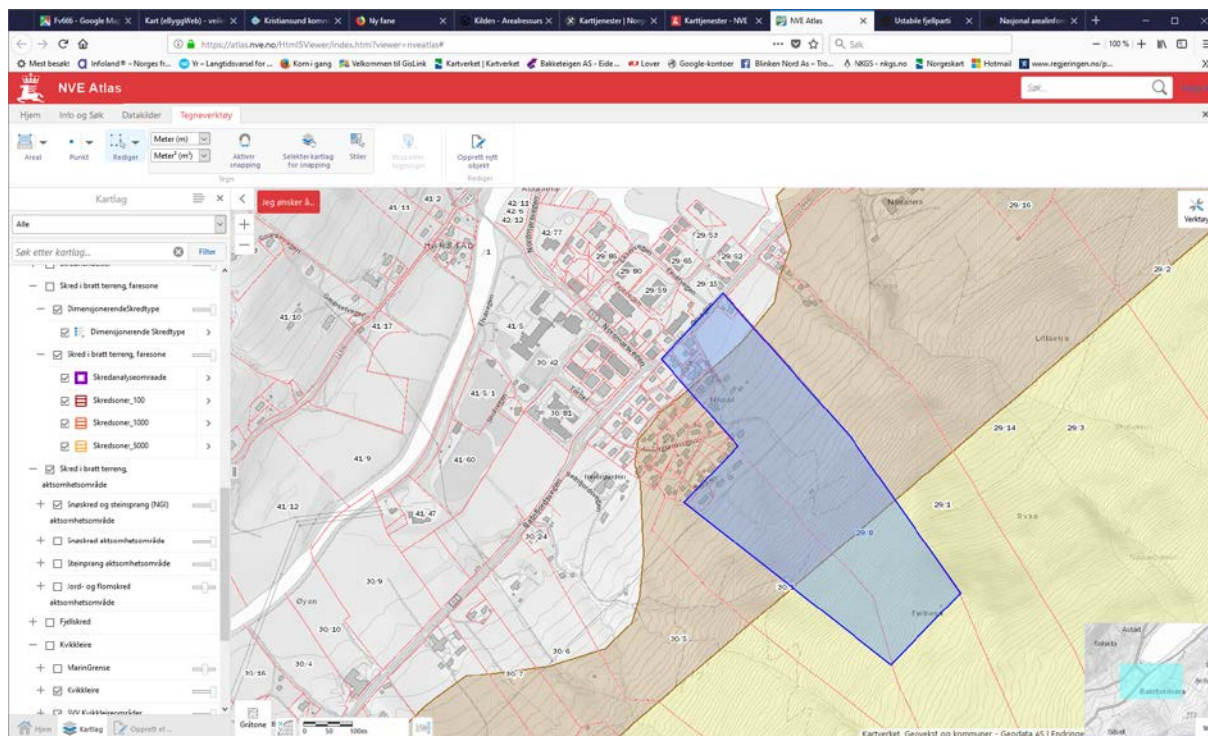
<http://atlas.nve.no> er undersøkt 20.02.2018 med tanke på eventuelle fareområder og aktsomhetsområder for flom og snø-, jord- og flomskred.

200- års flomsone:

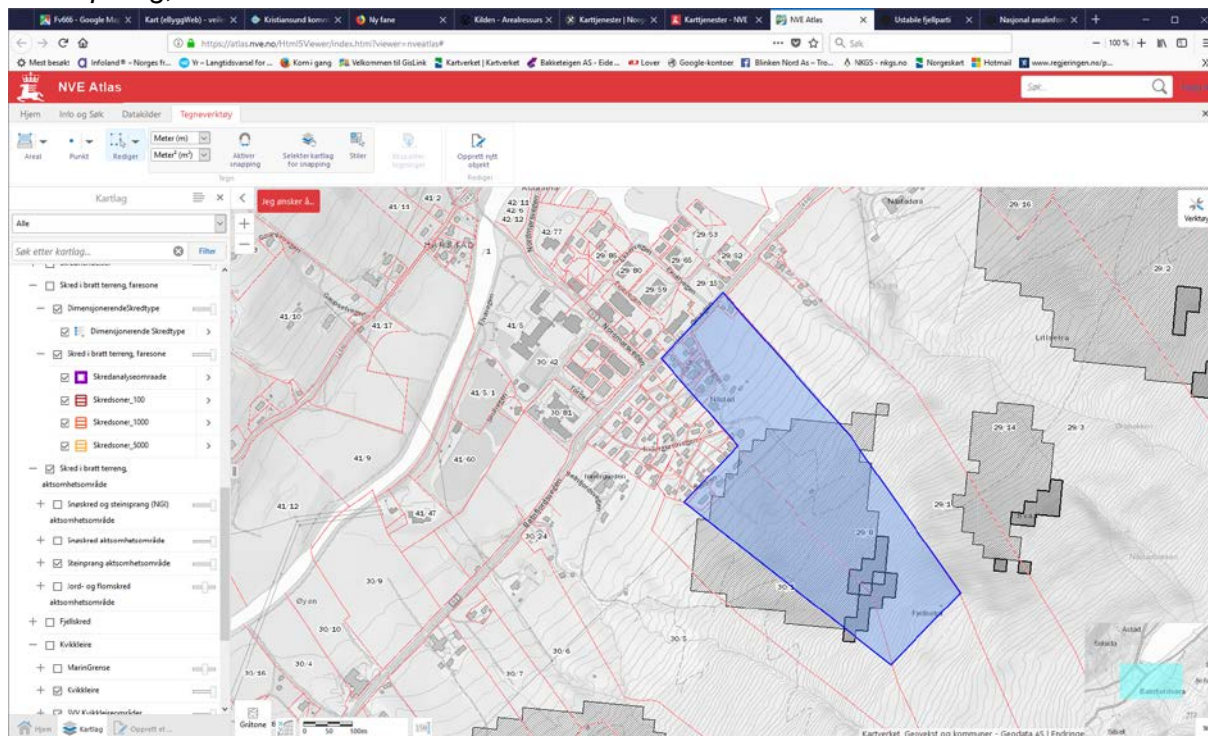


DETALJREGULERING NÅSTAD, DEL AV GNR/BNR 29/8,
29/25, 29/75, 30/1 MFL. I GJEMNES KOMMUNE -
PLANBESKRIVELSE

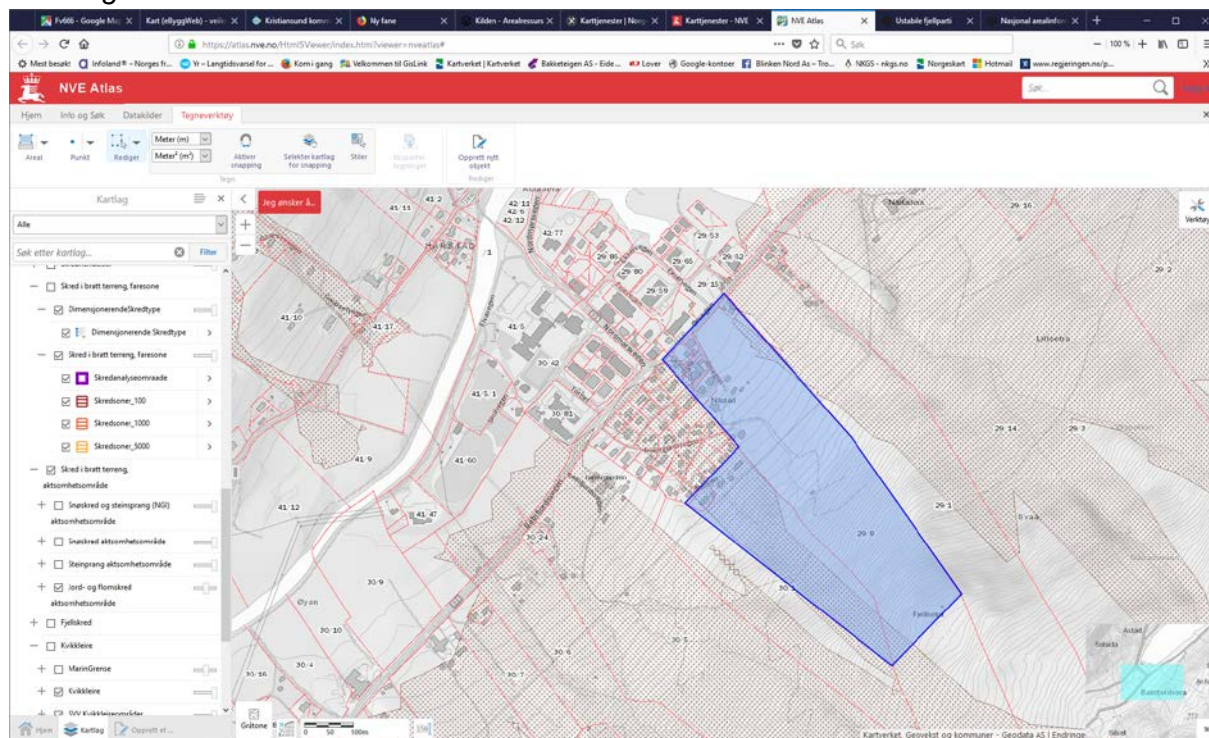
Snøskred og steinsprang NGI:



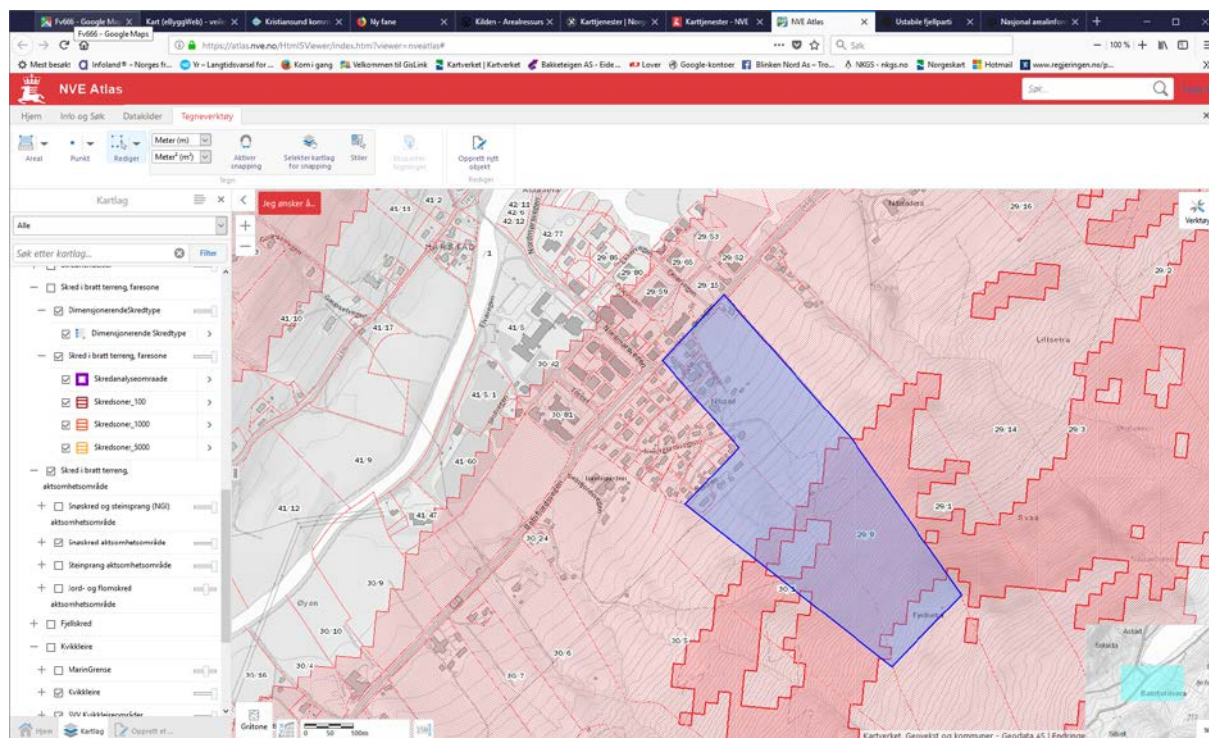
Steinsprang, aktsomhetsområde:



Jord- og flomskred aktsomhetsområde:



Snøskred aktsomhetsområde:

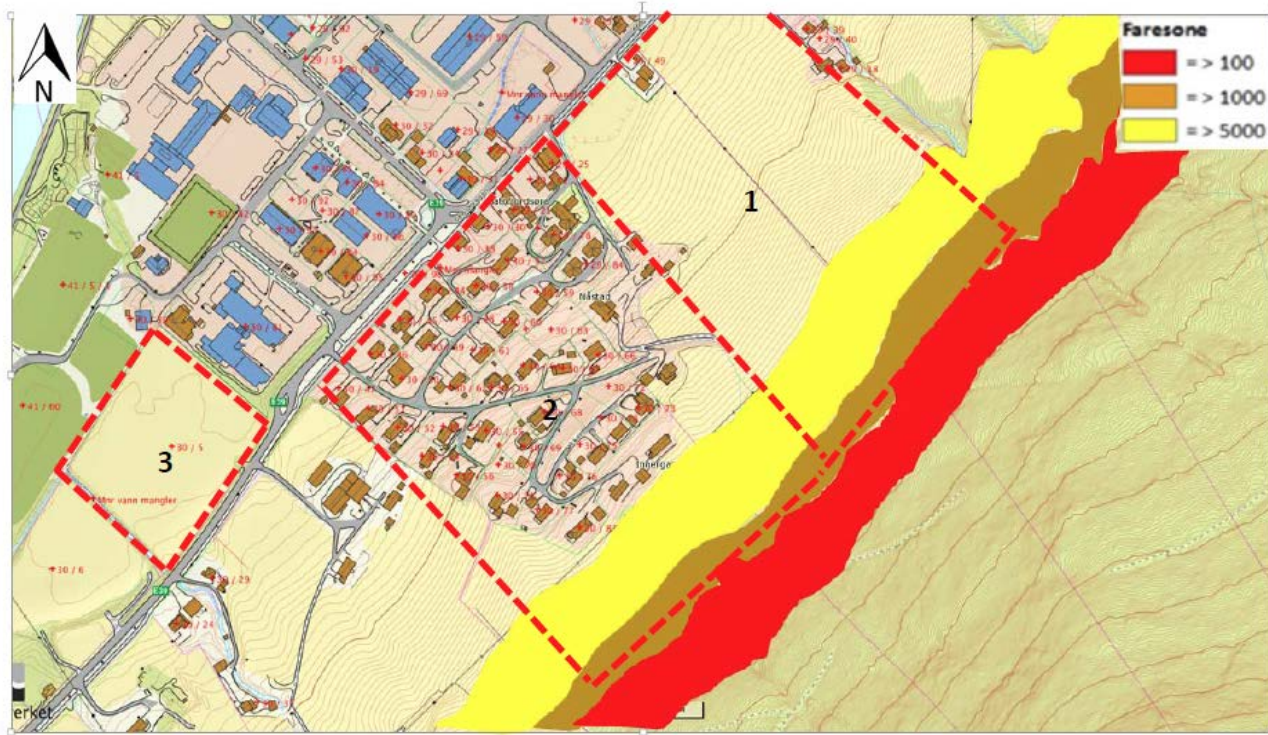


DETALJREGULERING NÅSTAD, DEL AV GNR/BNR 29/8,
29/25, 29/75, 30/1 MFL. I GJEMNES KOMMUNE -
PLANBESKRIVELSE

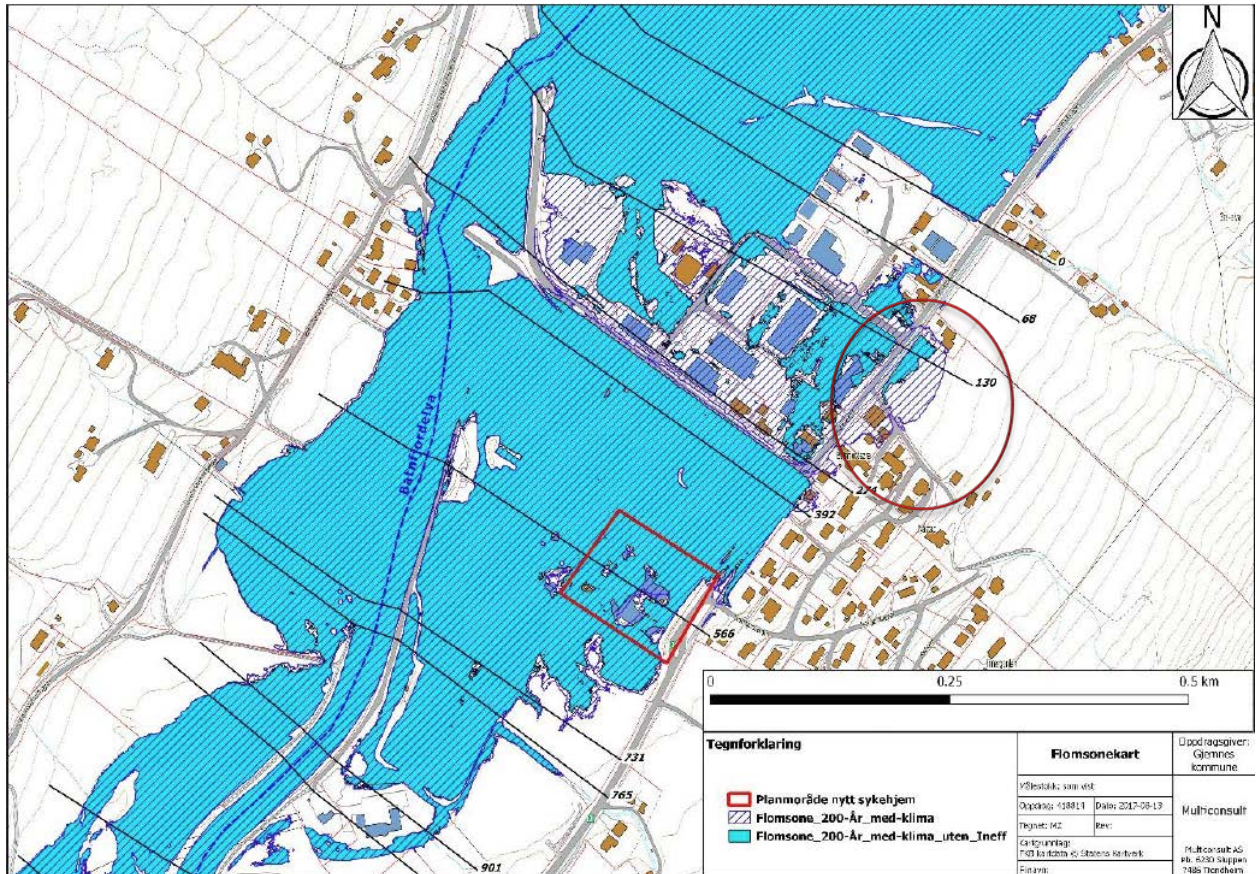
Planområdet ligger helt eller delvis innenfor det som er registrert som aktsomhetsområde for snøskred, aktsomhetsområde for jord- og flomskred.

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».



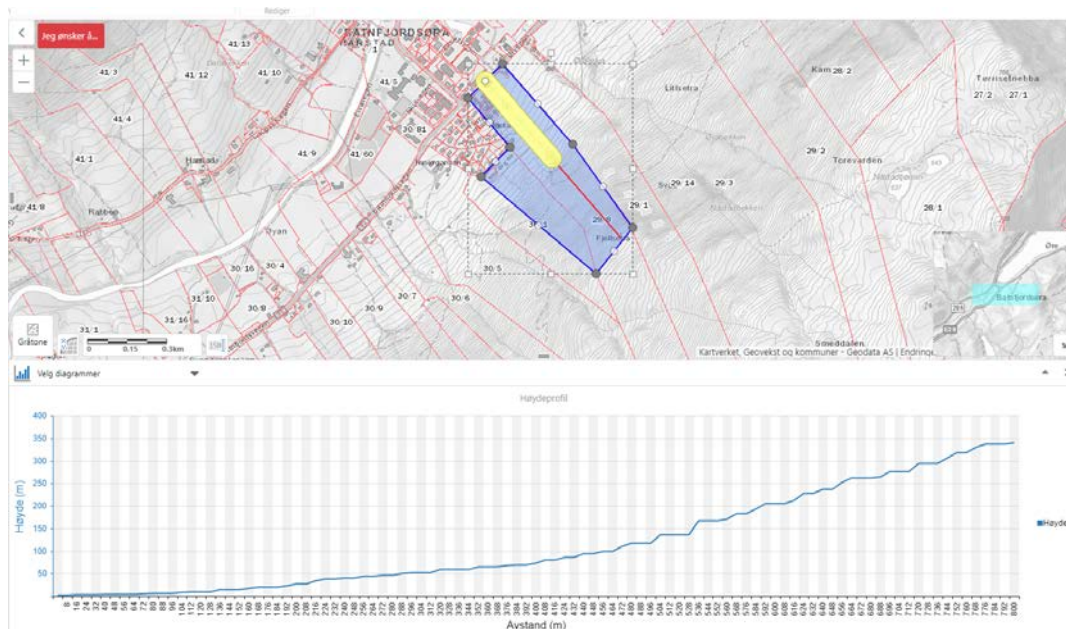
Gjemnes kommune har i tillegg fått utarbeidet et flomsonekartlegging av Batnfjord sentrum. I dokumentet «Flomsonekartlegging- Batnfjordsøra», datert 23. august 2017, har Multiconsult kommet fram til følgende vannstand for planområdet ved en 200- års flom og 30% klimapåslag: 2,44 m.o.h (NN2000).



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

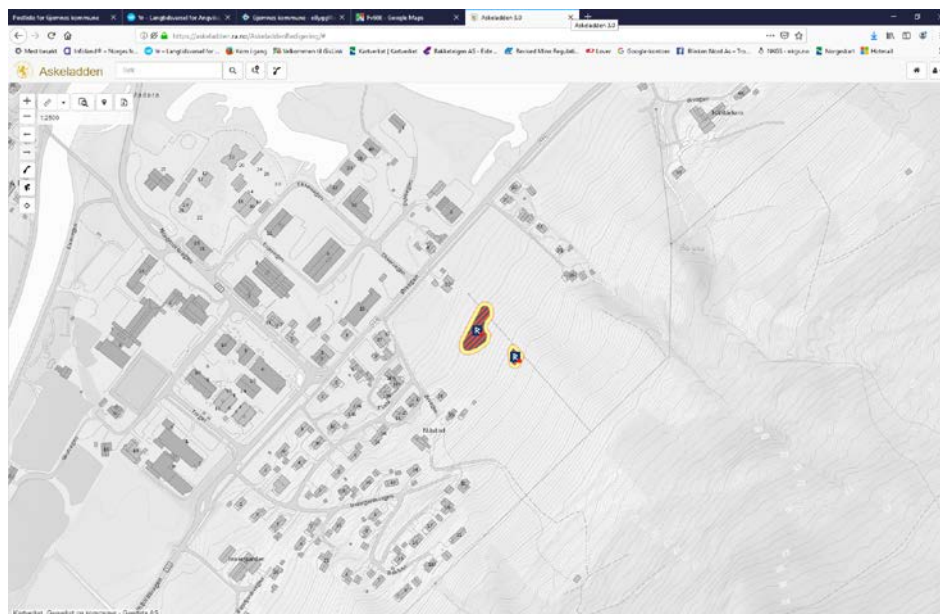
6.6 Topografi/landskapstrekk

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 flattere 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 jernslag. 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 bosetting- aktivitetsområde like sørøst for tidligere funn. Møre og Romsdal fylkeskommune har varslet at det kan søkes om dispensasjon for dette siste funnet. Dette kan gjøres samtidig med behandling og høring av plansaken.

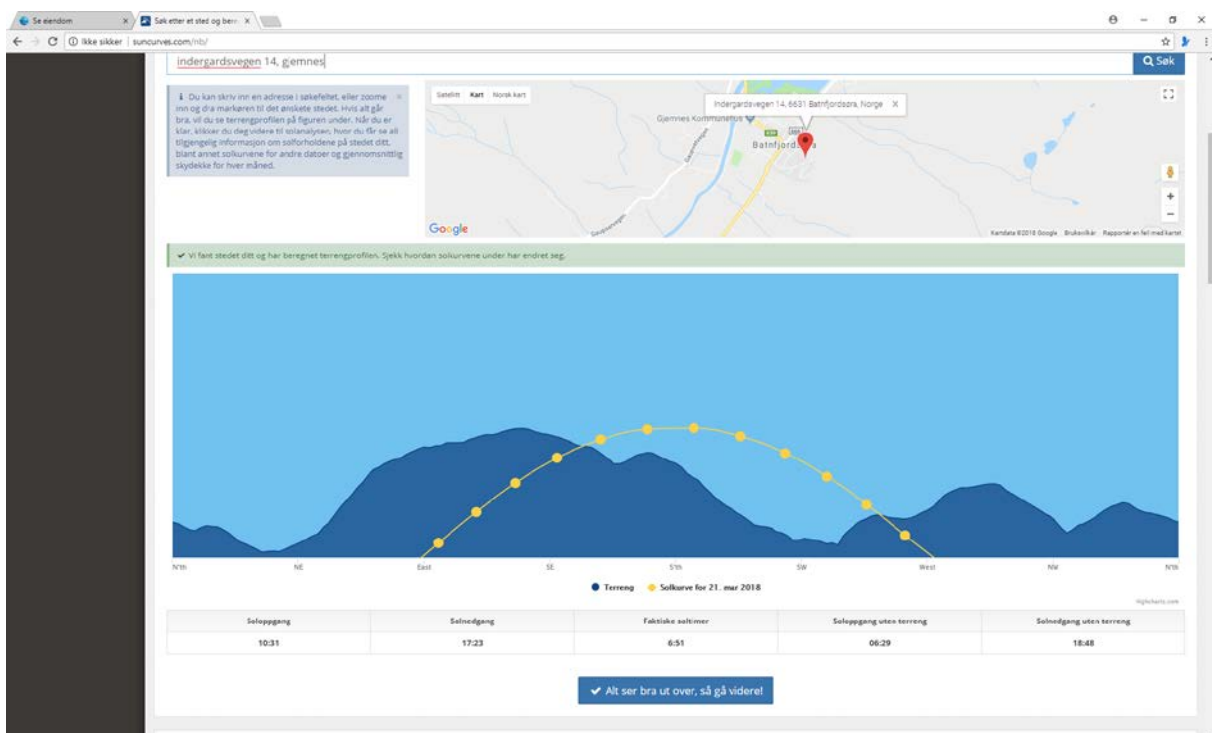
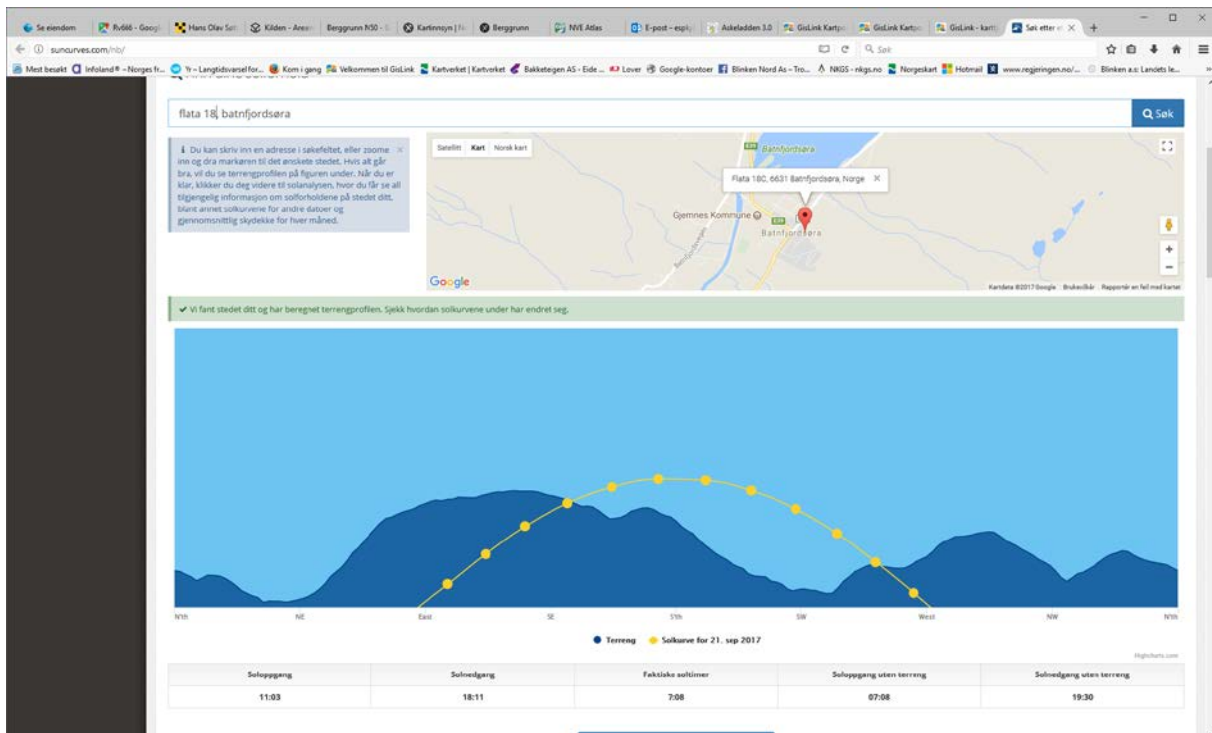
6.8 Miljøfaglige forhold, biologisk mangfold og naturmangfoldloven.

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

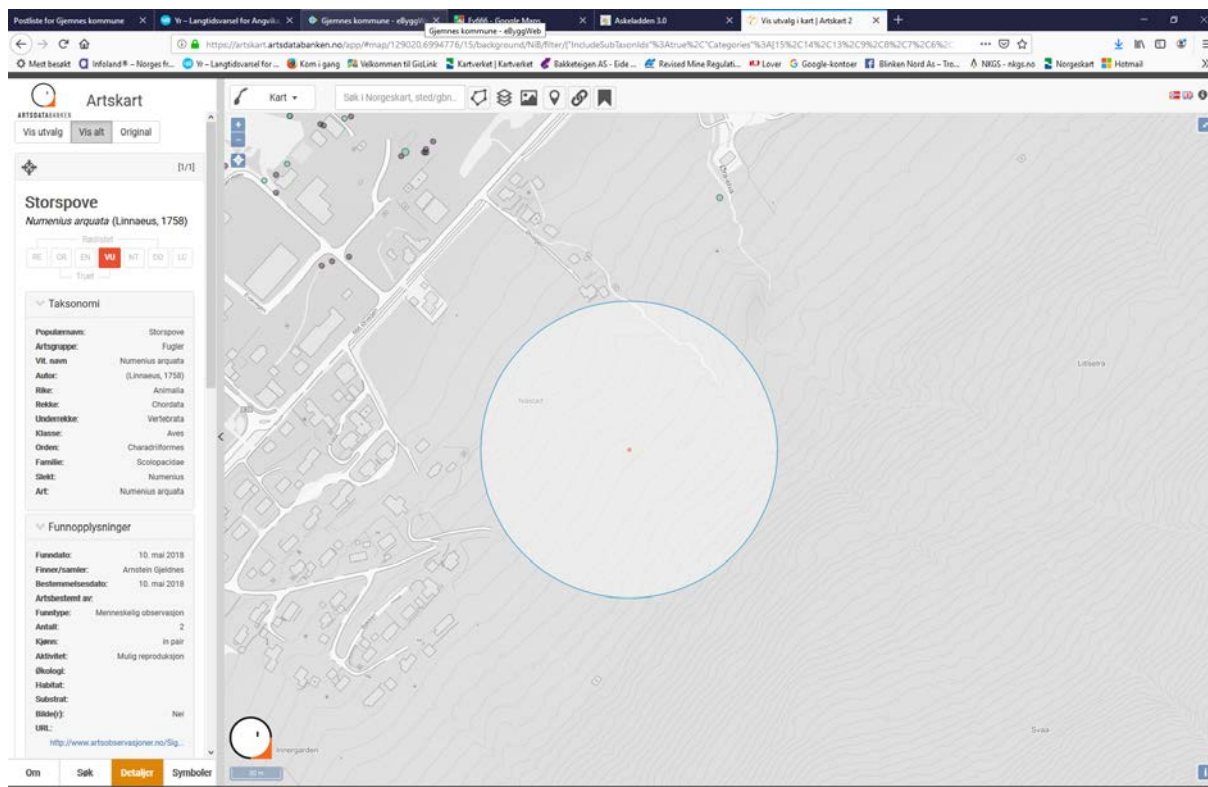
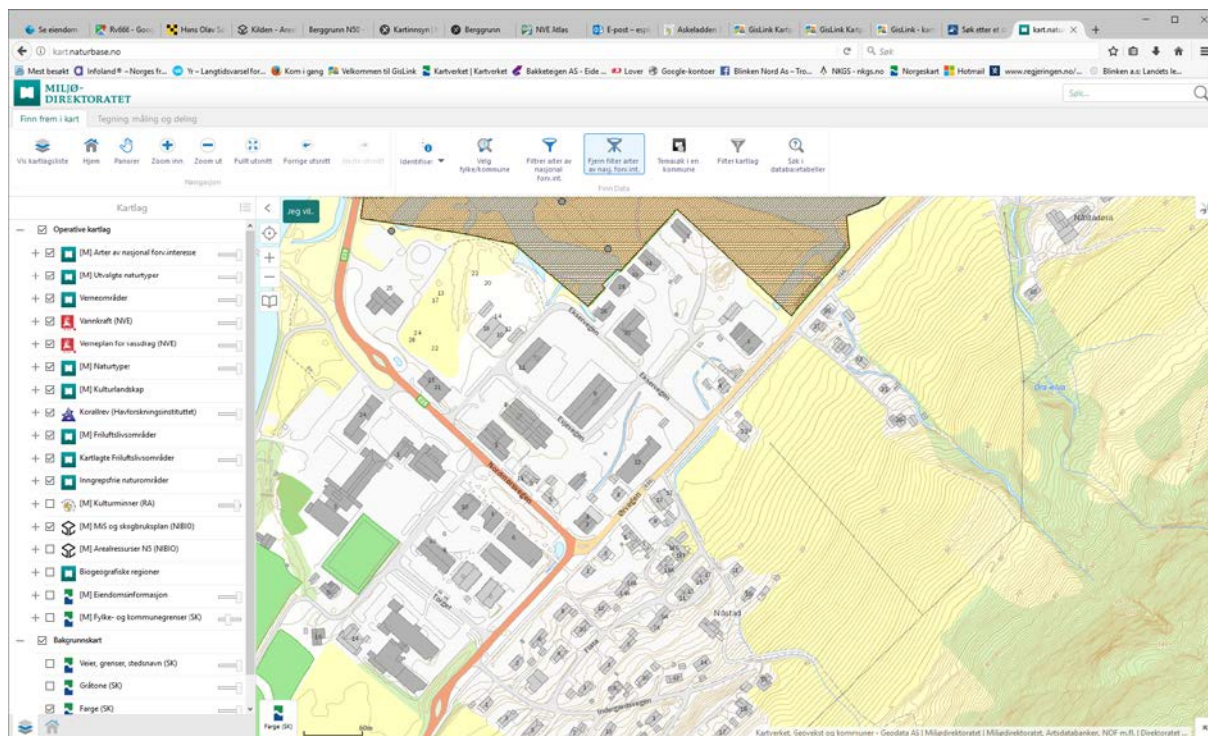


Forbi planområdet er grensen for gul sone 20-25 meter fra senterlinje veg. Byggegrense mot FV666 er i gjeldende reguleringsplan for området 27 meter fra senterlinje veg. Dette er tilstrekkelig for å sikre at ny bebyggelse kommer utenfor gul sone.

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. Under vises solkurve for planområdet 21. september 2017 og 21. mars 2018 (<http://suncurves.com>):



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



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

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.

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.

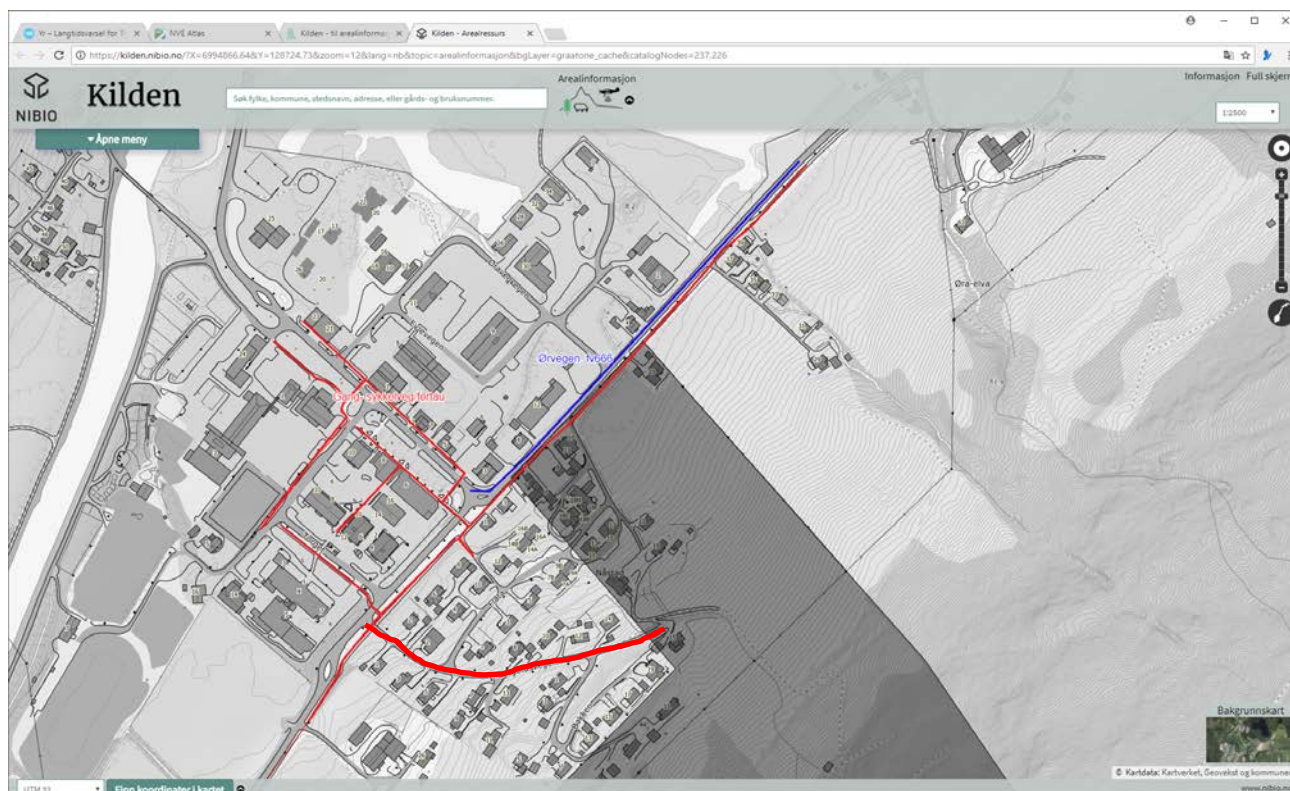
Med bakgrunn i de opplysninger som er kommet fram i planprosessen og som plankonsulenten har hatt tilgjengelig om naturforholdene i området, så vurderes en utbygging slik planforslaget legger opp til ikke å belaste naturmangfoldet på en negativ måte.

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. I tillegg blir det adkomst via Indergårdsvegen. 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 oppstartsvarselet gjort oppmerksom på at det vil bli problemer med trykk dersom det blir bebyggelse ovenfor Bakken 11.

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/overvannsgroft 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 Harstadvjellet (ca. 2,5 -3,5 km nordvest- vest for planområdet). Harstadvjellet 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 Interessesmotsetninger

Plankonsulentene kjenner ikke til interessomotsetninger 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 2002-2014. 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 samt at det er rom for større bygg med flere leiligheter innenfor planområdet. Det avsettes også område for offentlig tjenesteyting.

8.2 Arealoppgave

	Areal (daa)
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-BFS6)	17,8
Boligbebyggelse-konsentrert bebyggelse (BKS1-BKS5)	12,7
Offentlig tjenesteyting (o_BOP1-o_BOP2)	3,4
Lekeplass (f_BLK1- f_BLK3)	4,0
Sum areal denne kategori:	37,9
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Kjørveg (o_SV1- o_SV8, SV4)	4,9
Fortau (o_SF)	0,2
Gang-/sykkelveg (o_SGS1- o_SGS2)	0,5
Annen veggrunn - tekniske anlegg	5,1
Energinett (SE1- SE2)	0,1
Sum areal denne kategori:	10,8
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	
Turdrag (o_GTD1-o_GTD2)	0,6
Sum areal denne kategori:	0,6
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift	
LNFR (areal for nødvendig tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) (L- L2)	137,6
Sum areal denne kategori:	137,6

Totalt alle kategorier:

186,8

8.3 Arealformål

8.3.1 Bebyggelse og anlegg

Bolig (BFS1- BFS5 og BKS1- BKS5):

- *Det planlegges tomter for frittliggende småhusbebyggelse (BFS- områder) og områder for konsentrert bebyggelse (BKS- områder). Innenfor BFS1- BFS5 kan det bygges eneboliger, eneboliger med utleieenhet og tomannsboliger. BKS1- BKS3 er områder med eksisterende konsentrert bebyggelse med inntil 6 boenheter pr bygg. Innenfor BKS4- BKS6 kan det føres opp bygg med inntil 6 boenheter.*

- *For BKS1- BKS3 og BFS1- BFS6:
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 og BKS5:
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- BFS6.
 40% BYA for BKS1- BKS3.
 45% BYA for BKS4 og BKS5*

- *Byggegrenser: Byggegrense mot CL på o_SV8 (fv666) er 27 meter jfr eksisterende reguleringsplan. Mot CL veger regulert til offentlig veg ellers i planområde, o_SV1- o_SV7, er byggegrensen 8 meter.
Garasje (under 50 m²) kan bygges inntil 1 meter fra grensen til nabo og 3 meter fra kjørebekant dersom den plasseres med innkjøring parallelt med vegen, eller med innkjøring inn på tomte.*

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

- *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.*
- *Kotehøgde for ferdig gulv på nye bygg skal ligge på minimum kote +2.77(NN2000) jfr. «Flomsonekartlegging- Batnfjordsøra», 23. august 2017 fra Multiconsult.*

Offentlig eller privat tjenesteyting (o_BOP1- o_BOP2):

- *Et areal på ca 3,4 daa er avsatt til offentlig tjenesteyting. Arealet er avsatt til omsorgsboliger eller et annen offentlig tjenesteyting.*
- *Kotehøgde for ferdig gulv på nye bygg skal ligge på minimum kote +2.77(NN2000) jfr. «Flomsonekartlegging- Batnfjordsøra», 23. august 2017 fra Multiconsult.*
- *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- f_BLK3. f_BLK1 er felles lekeplass for beboerne i BKS1- BKS4 samt BFS1, BFS2 og L1.*

f_BLK2 er felles lekeplass for alle beboerne innenfor planområdet.

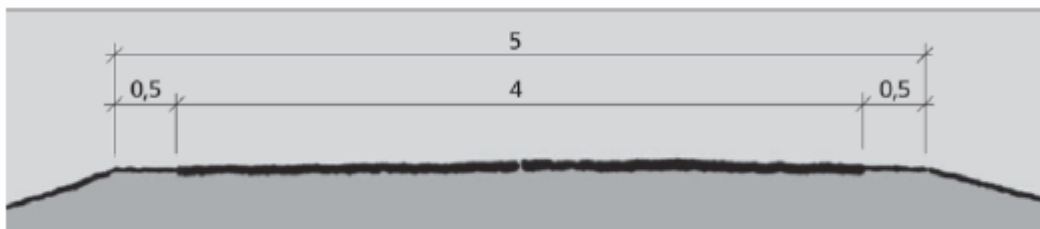
f_BLK3 er felles lekeplass for beboerne i BFS3- BFS6.

Lekeplassene skal inneha følgende funksjoner, jfr rekkefølgekrav i 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.

8.3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg, trafikk og trafikksikkerhet

- *o_SV1—o_SV8 er regulert til offentlige veger. o_SV1 og o_SV7 er regulert med en kjørebanebredde på 5 meter, atkomstveg A1, jfr håndbok N100 fra Vegvesenet.*



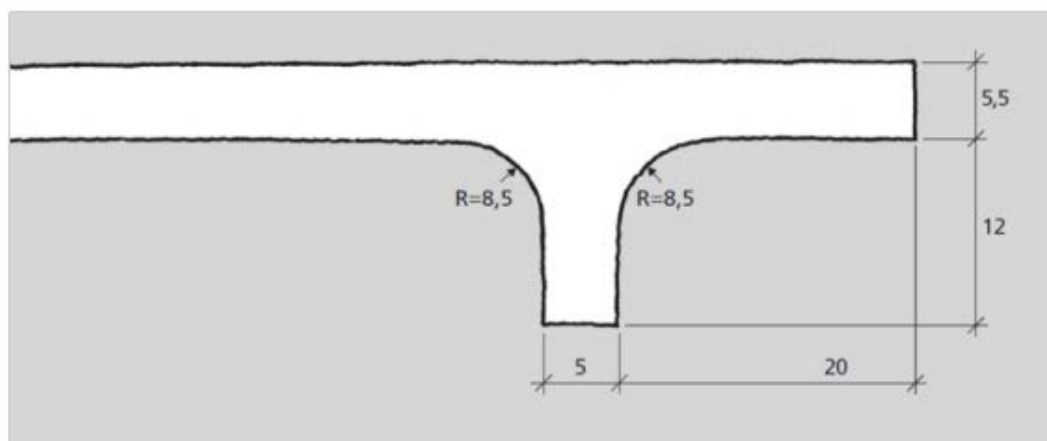
Figur C.21: Tverrprofil A1, 5 m vegbredde (mål i m)

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

o_SV2, o_SV3 og o_SV5 er regulert til med en total vegbredde på 4 meter, mens o_SV6 og SV4 er regulert med en total vegbredde på 3 meter.

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

Nye vendehammerne innerst i o_SV2, o_SV3 og o_SV7 er regulert jfr N100, vendehammer for lastebil:

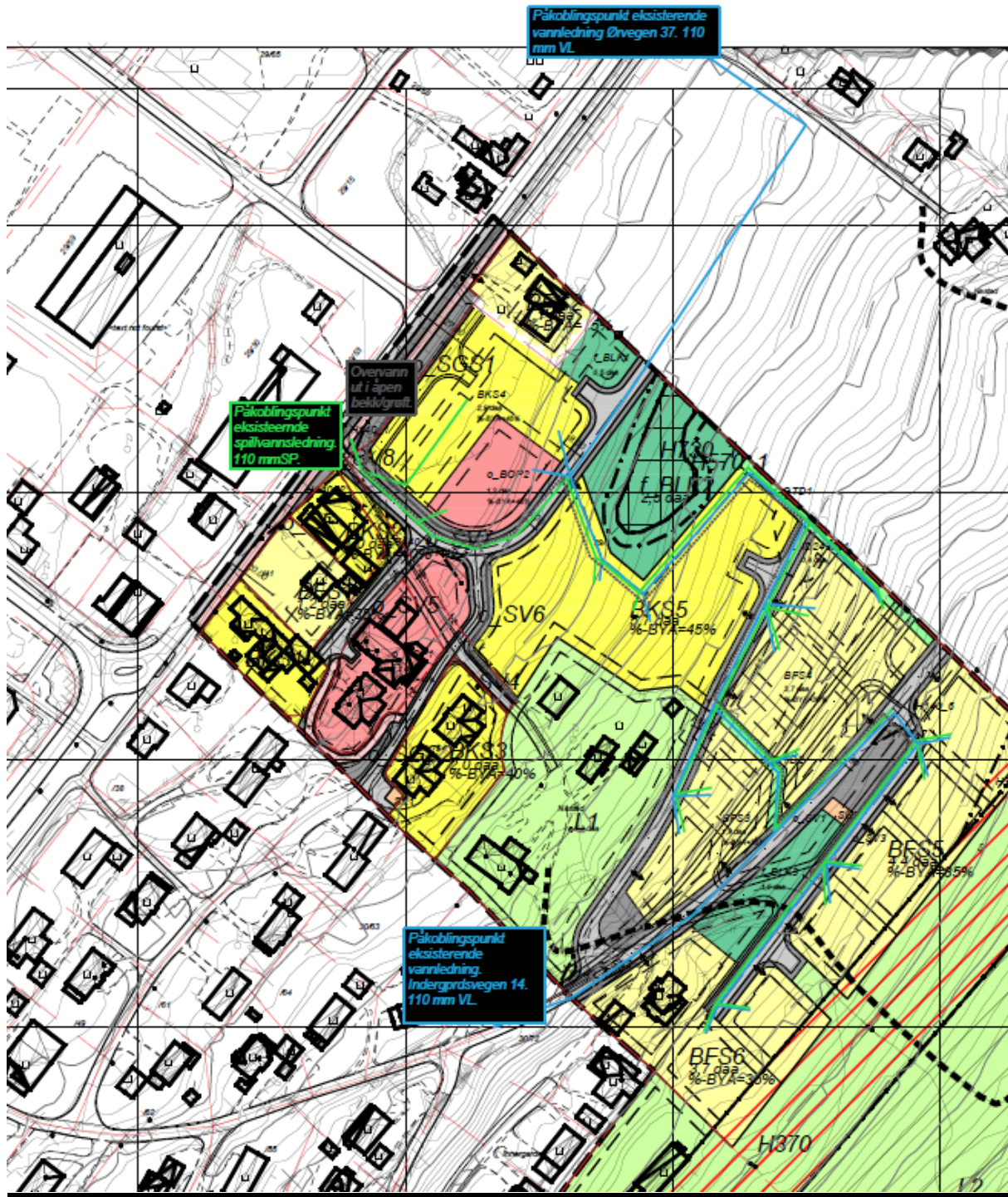


Figur E.49: Vendehammer for lastebil (L) (mål i m)

- *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 eksisterende fortau, gang- og sykkelveg ved E39 og fv666.*

Annen infrastruktur

Område for energianlegg/trafostasjon er avsatt i plankartet. Skisse for vann-, avløp- og overvannstraseer vises under. Eksisterende bekk gjennom området skal i størst mulig grad holdes åpen. Overvann fra planlagt utbygging planlegges ført i rør ned til åpen grøft ved fv 666. Detaljprosjektering er nødvendig før utbygging.



8.3.3 Grønnstruktur

Turdrag.

Området er avsatt til offentlig turdrag. Arealet kan benyttes til å legge vann-, avløp-, overavnn- og andre tekniske ledninger. I tillegg kan arealet benyttes til å opparbeide stier.

8.3.4 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.

8.3.5 Hensynssoner og avbøtende tiltak

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

Faresone, H320, ras- og skredfare, er avsatt jfr skredfarevurdering av 26.06.2017, Multiconsult. Det er mindre enn 1/5000 sannsynlighet for jord-/flomskred, steinsprang eller snøskred som angitt i plankartet og på figur 5 i rapporten. Det kan settes opp byggverk i sikkerhetsklasse S3 (eks. sykehjem og rekkehus/kjedede eneboliger med mer enn 10 boenheter) innenfor faresonen.

Faresone, H370 (høyspenningsanlegg) avsettes 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 mikrotesla 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.

Hensynssone H570 avsettes som en buffer for de automatisk freda kulturminna. Det er ikke tillat å gjøre inngrep i denne sona uten at dette er klarert med regional kulturminnemyndighet. Naturlig vegetasjon skal ivaretas. Hugging/fjerning av vegetasjon klareres med regional kulturmyndighet.

Arealene innenfor båndleggingszone H730 er båndlagt etter lov om kulturminner

Innenfor disse arealene er det ikke tillatt å gjøre inngrep (grave, dekke til eller lagre avfall) eller framkalle fare for at dette kan skje. Naturlig vegetasjon skal ivaretas. Hugging/fjerning av vegetasjon klareres med regional kulturmyndighet.

Bestemmelsesområde ID243921, er lokalitet til kulturminne med ID 243921. Denne blir det søkt om dispensasjon for i forbindelse med høring av plansaken jfr brev fra Møre og Romsdal fylkeskommune 15.05.2019.

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. (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 tilfredsstillende 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 er at nye bygg må ha minimum kote +2.77 på ferdig gulv.

Det er tatt hensyn til eksisterende høyspentlinje gjennom området ved å legge inn byggegrense på 20 meter på hver side av ledningstraseen. Innenfor dette arealet er det ikke tillatt med nye bygningstiltak.

Vedlagt følger «Sjekklister for vurdering av risiko og sårbarhet i saker etter plan og bygningssloven», 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).

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.

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 kommuneplanens arealdel, se kapittel 5.

9.2 Eksisterende reguleringsplaner

Planforslaget legger opp til en videreføring eksisterende boligfelt Batnfjordsøra boligfelt og en videreføring av Indergardsvegen nord- østover samt ny adkomstveg til eksisterende boliger i Flata 11, 13, 15, 17, 18 og Ørvegen 13, 15, 17. Disse adkomstvegene vil igjen kunne 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 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.

Eksisterende bebyggelse i sør- vest vil få bebyggelse som nærmeste nabo i stedet for dyrka mark. De vil på denne måten miste noe av utsikten nord- østover.

En utbygging som planlagt vil føre til noe økt trafikk på Indergardsvegen. I gjennomsnitt kan man regne med 3,5 bilturer pr døgn pr boenhet for nye boligfelt. Det vil si en økning av ÅDT for Indergardsvegen med ca 70 når øvre del av planlagt boligfelt er ferdig utbygd (maks 11 tomannsboliger + 2- firemannsboliger i BKS5= 30x3,5=105).

Hvor stor økning av trafikk innpå fv666 (o_SKV1) og ny veg o_SKV2 kommer an på type bebyggelse og funksjon som kommer på o_BOP samt hvilken type bebyggelse som kommer på BKS4 og BKS5.

Forholdet til støy er beskrevet i kapittel 6.8.

9.4 Hvordan er bokvaliteten for nye innbyggere?

Det er lagt til rette for 12 nye eneboligtomter, to konsentrert felt på til sammen ca 8,6 daa (BKS4 og BKS5) og to områder for offentlig tjenesteyting, omsorgsboliger på til sammen ca 3,4 daa (o_BOP1 og o_BOP2). Eneboligtomtene er på ca 900m² og kan bebygges med tomannsboliger også. Dette gir fleksible muligheter og romslige private uteareal. Tomtene ligger nord- vestvendt med ca 7 faktiske soltimer 21. mars og 21. september (se kapittel 6.8).

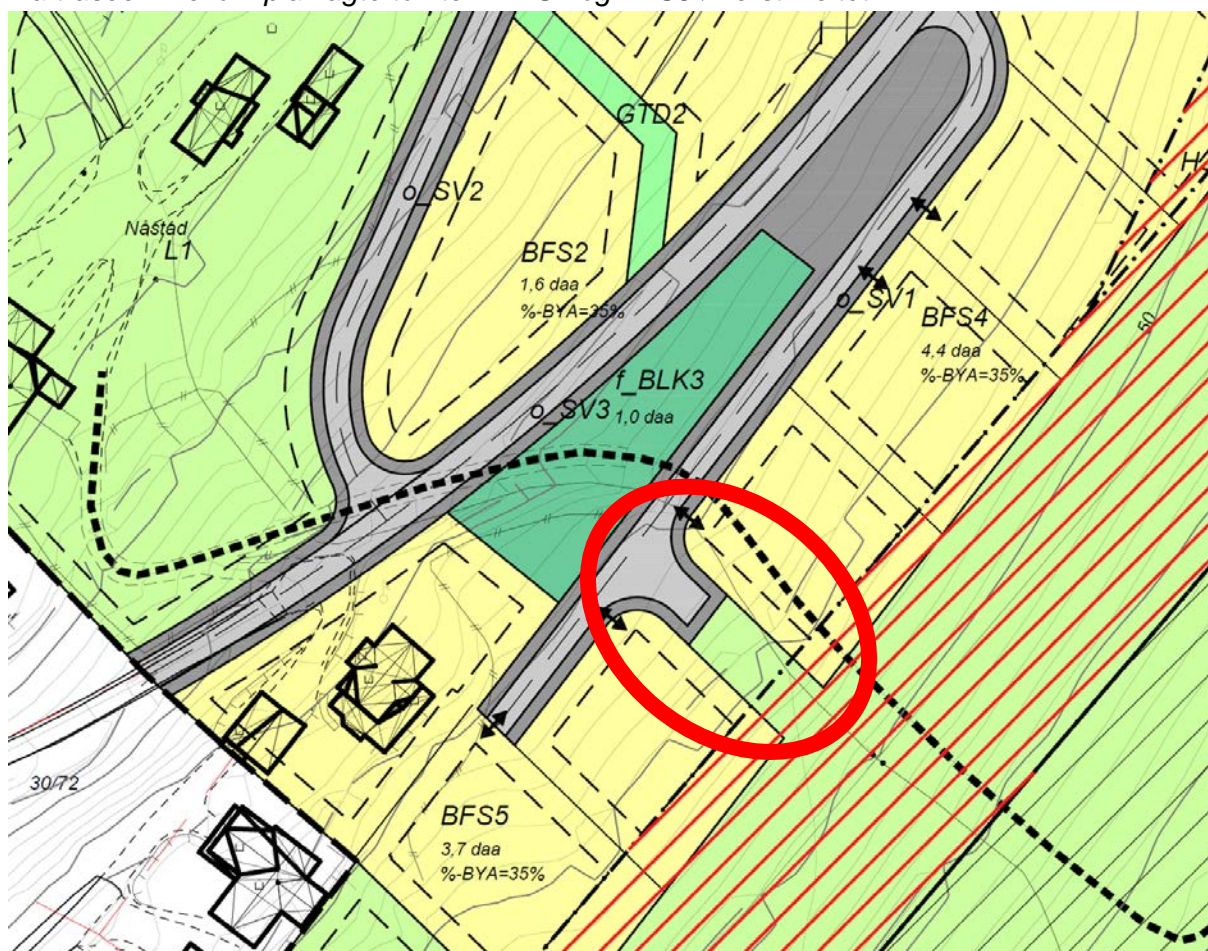
Det er regulert inn 3 felles lekeplasser innenfor planområdet. f_BLK1 er felles lekeplass for eksisterende bebyggelse i BFS1-BFS2, BKS1- BKS4 samt L1. f_BLK2 er felles lekeplass for hele planområdet. f_BLK3 er felles lekeplass for BFS3- BFS6. Krav til størrelse på lekeplasser er minimum 25m² pr boenhet, totalt er det avsatt ca 4 daa felles lekeplass i planforslaget. Kravet til lekeplassareal ansees å være oppfylt.

Det skal avsettes 2 parkeringsplasser (enten garasje plasser 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) over og planbestemmelsene).

Det vil fortsatt være tilgang til dyrkamarka/beite og skogarealene ovenfor utbyggingsområdet via traséen mellom planlagte tomter i BFS4 og BFS5 øverst i feltet.



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 en lokasjon av automatisk fredet kulturminne innenfor planområdet. Andre verneinteresser er det ikke funnet opplysninger om.

Møre og Romsdal fylkeskommune stiller ikke krav om ytterligere undersøkelser av området, men minner om eksisterende kulturminne i området og at det tas hensyn til dette med bevaringssone og båndleggingssone.

9.9 Konsekvenser for miljøfaglige forhold og biologisk mangfold

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

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.

9.10 Konsekvenser for den trafikale situasjonen

Eksisterende vegstandard langs Indergardsvegen planlegges videreført (se kapittel 8.3.2). De myke trafikantene har fortau og gang- sykkelvegtraseer langs E39 og fv666 inn til sentrum med viktige sentrumsfunksjoner som skole, idrettsanlegg, dagligvare, bibliotek, bussforbindelse osv.

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).

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, bortsett fra SV4, er avsatt til offentlig og det legges opp til at veg, avløp, overvann og gateløp 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, §10.2

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

9.18 Juridiske/økonomiske konsekvenser for kommunen

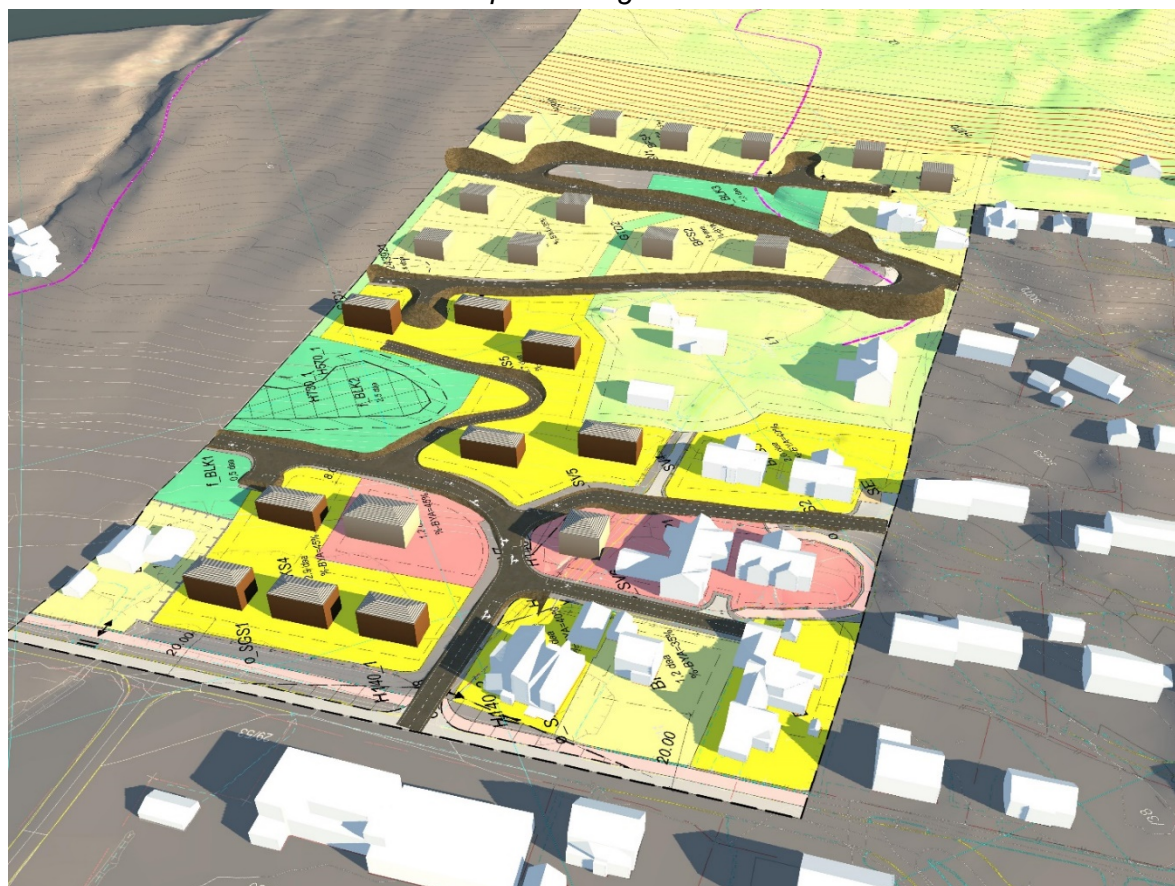
Se kapittel 8.5 og kapittel 9.17.

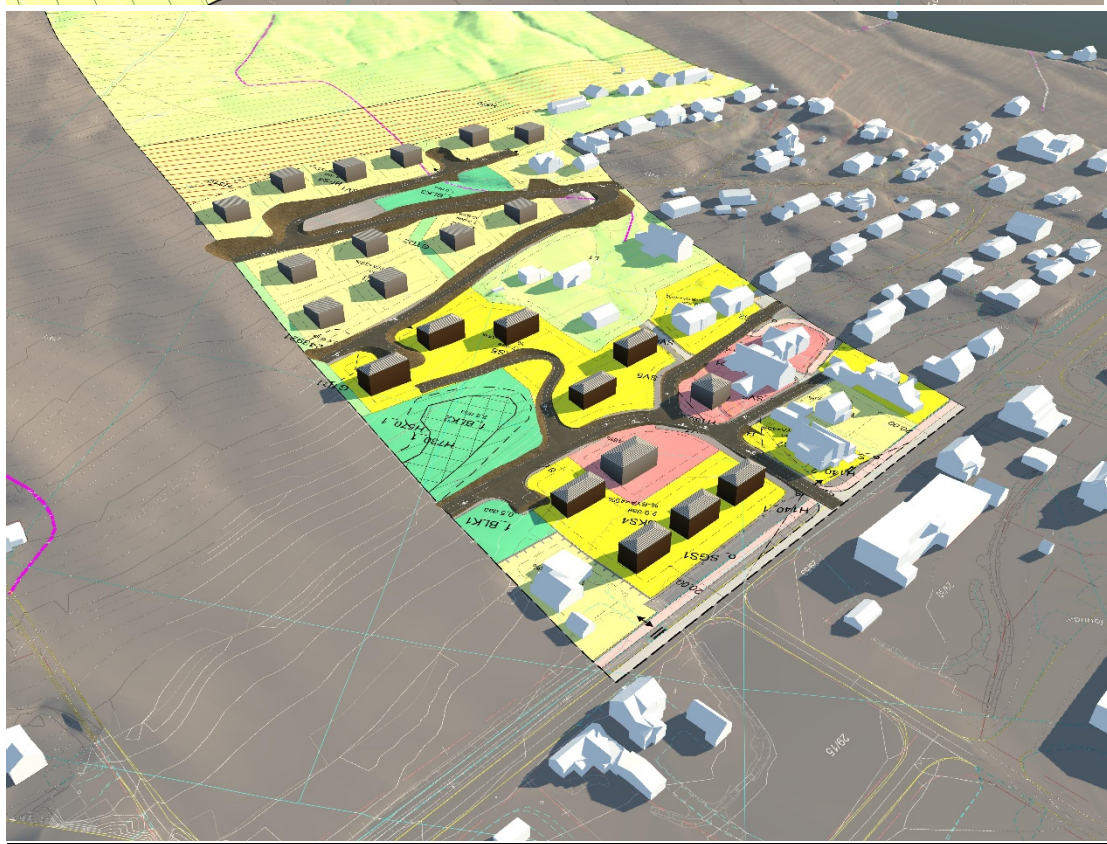
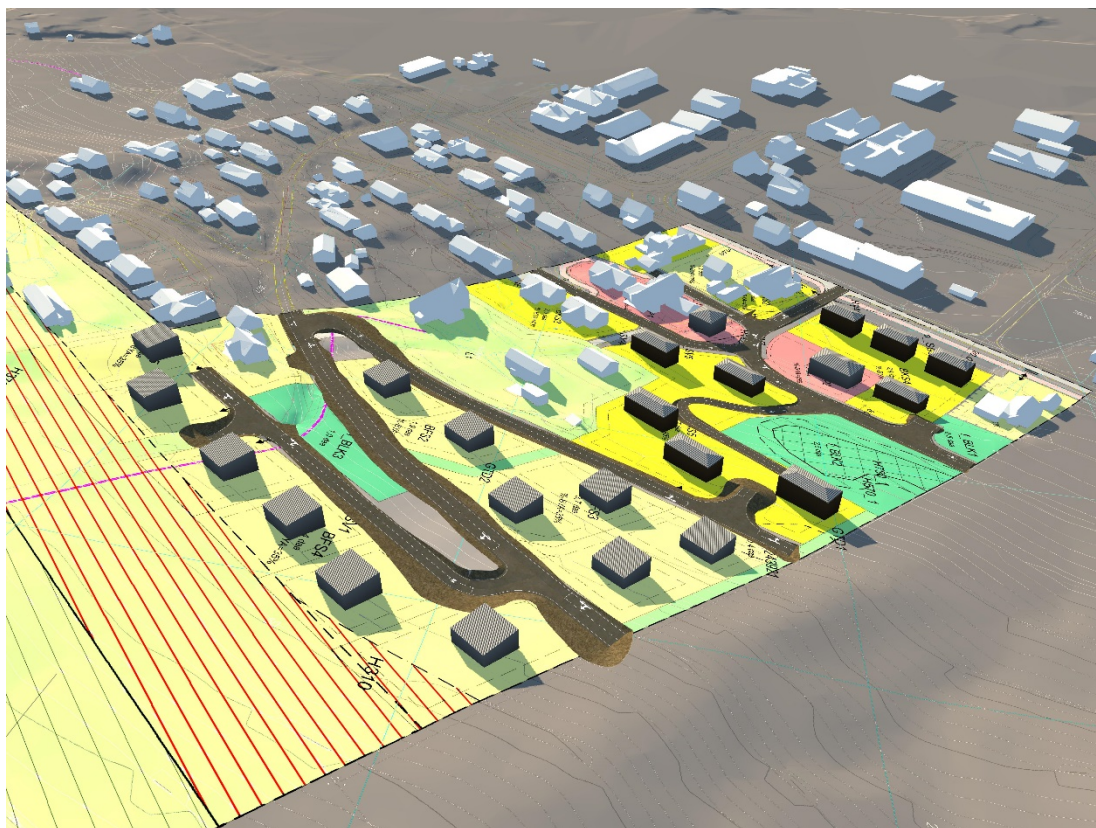
9.19 Utbyggings-/opparbeidingsavtale

Se kapittel 9.17.

9.20 Gjennomførbarhet

Slik plankonsulentene kjenner til saken er planen fullt ut gjennomførbar. Det er ikke kommet fram informasjon underveis i planprosessen som skulle tilsa at planene for Nåstad Nedregård ikke skulle kunne realiseres slik som planforslaget nå framstår.





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

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 oppstartsvarselet.

Under følger en oppsummering av hvert enkelt innspill fra begge oppstartsvarslene 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 avvirking av tømmer. Det må bli nærmere dialog/forhandlinger om avvirking 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 gårdsvirksomhet 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 jordbruksarealene i sørøst via egen trasé 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 Byggteknisk 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.

Plankonsulentens 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 direkteavkjørsler 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 forslagstillere/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 båndleggingsone (H_730) og bevaringsone (H_570).

Merknaden tas til følge.

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 tilfredsstillende 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 er at nye bygg må ligge på minimum kote +2.77 for ferdig gulv.